



## **Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**

Informe de revisión limitada  
Estados financieros intermedios resumidos consolidados  
correspondientes al período de seis meses finalizado  
al 30 de junio de 2024  
Informe de gestión intermedio consolidado



## Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

A los accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.:

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2024, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

*Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención sobre la nota 1.2 de los estados financieros intermedios adjuntos, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

*Otras cuestiones*

*Informe de gestión intermedio consolidado*

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

*Preparación de este informe de revisión*

Este informe ha sido preparado a petición del consejo de administración de la Sociedad dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 100 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Alfredo Aguilera Sanz

30 de julio de 2024

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PricewaterhouseCoopers  
Auditores, S.L.

2024 Núm. 20/24/03013

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

# **Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**

Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
e Informe de gestión intermedio consolidado

## Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

### Estado de situación financiera resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Activos intangibles		5.845	5.226
Activos por derechos de uso		13.439	14.557
Inmovilizado material	4	56.274	56.675
Inversiones inmobiliarias	5	10.841.566	10.869.018
Participaciones por el método de la participación	2	14.237	--
Activos financieros no corrientes		24.896	25.703
Instrumentos financieros derivados	11	17.110	3.024
Activos por impuestos diferidos y no corrientes		534	504
Otros activos no corrientes	7	140.789	148.595
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>11.114.690</b>	<b>11.123.302</b>
Existencias	6	--	94.677
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	76.321	35.766
Activos financieros a coste amortizado		5.253	679
Instrumentos financieros derivados	11	22.911	676
Activos por impuestos		16.536	19.534
Efectivo y medios equivalentes	10	425.339	437.790
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>546.360</b>	<b>589.122</b>
<b>Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta</b>	8	<b>119.163</b>	<b>122.173</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>11.780.213</b>	<b>11.834.597</b>

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	Miles de euros	
		30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Capital Social		1.349.039	1.349.039
Prima de emisión		1.463.600	1.463.600
Valores propios		(62.440)	(64.928)
Otras reservas		579.165	462.272
Ganancias acumuladas		1.596.372	1.725.573
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante</b>		<b>4.925.736</b>	<b>4.935.556</b>
<b>Participaciones no dominantes</b>		<b>1.020.155</b>	<b>1.011.646</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	9	<b>5.945.891</b>	<b>5.947.202</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	10	290.141	420.483
Emisión de obligaciones y valores similares	10	3.989.110	4.361.616
Instrumentos financieros derivados	11	--	7.672
Pasivos por arrendamiento		13.493	14.585
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	13	258.137	305.992
Provisiones no corrientes		2.419	1.355
Otros pasivos no corrientes		79.680	82.262
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.632.980</b>	<b>5.193.965</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	10	1.214	1.870
Emisión de obligaciones y valores similares	10	698.291	203.505
Emisión de pagarés	10	306.500	292.000
Instrumentos financieros derivados	11	--	5.067
Pasivos por arrendamiento		1.962	1.867
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	12	141.388	176.365
Pasivos por impuestos		48.829	9.219
Provisiones corrientes		3.158	3.537
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.201.342</b>	<b>693.430</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>11.780.213</b>	<b>11.834.597</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

## Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

### Estado de resultado y estado de resultado global resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

ESTADO DE RESULTADO	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2024	Junio 2023
Importe neto de la cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias	14.1	191.567	188.935
Importe neto de la cifra de negocios – Existencias	2 y 14.1	106.218	--
Coste de las ventas – Existencias	2	(92.179)	--
Otros ingresos		2.363	6.178
Gastos de personal		(18.335)	(15.719)
Otros gastos de explotación		(22.942)	(24.808)
Amortizaciones		(3.803)	(4.685)
Resultado entidades por el procedimiento de la participación	2	1.022	--
Resultados netos por ventas de activos	14.2	12.737	(7.156)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	14.3	(11.730)	(524.401)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	14.3	(1.170)	(574)
<b>Beneficio de explotación</b>		<b>163.748</b>	<b>(382.230)</b>
Ingresos financieros	14.4	11.066	2.515
Gastos financieros	14.4	(55.030)	(50.985)
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>119.784</b>	<b>(430.700)</b>
Impuesto sobre las ganancias	13	23.952	12.472
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>143.736</b>	<b>(418.228)</b>
Resultado neto del periodo atribuido a la Sociedad dominante		85.939	(347.211)
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	9.6	57.797	(71.017)
Ganancias por acción básicas (Euros)	3	0,16	(0,65)
Ganancias por acción diluidas (Euros)	3	0,16	(0,65)

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2024	Junio 2022
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>143.736</b>	<b>(418.228)</b>
<b>Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto – partidas que puedan reclasificarse posteriormente al resultado del periodo</b>		<b>46.139</b>	<b>(30.801)</b>
Variación de valor razonable de instrumentos financieros de cobertura	9.4	50.326	(29.365)
Transferencia al estado de resultado global por instrumentos financieros de cobertura	9.4	(4.187)	(1.427)
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	9.4	--	(9)
<b>Resultado global consolidado</b>		<b>189.875</b>	<b>(449.029)</b>
Resultado global del periodo atribuido a la Sociedad dominante		131.885	(377.965)
Resultado global atribuido a participaciones no dominantes		57.990	(71.064)

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de resultado y del estado de resultado global resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

## Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

### Estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Miles de Euros	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Valores propios	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio neto
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>9</b>	<b>1.349.039</b>	<b>1.491.773</b>	<b>(66.374)</b>	<b>523.648</b>	<b>2.861.375</b>	<b>6.159.461</b>	<b>1.183.199</b>	<b>7.342.660</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	(30.754)	(347.211)	(377.965)	(71.064)	<b>(449.029)</b>
Operaciones con accionistas:									
Cartera valores propios		--	--	560	--	(189)	371	--	<b>371</b>
Distribución de resultado (dividendos)		--	(28.169)	--	11.633	(116.333)	(132.869)	(10.362)	<b>(143.231)</b>
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	--	2.310	--	2.310	29	<b>2.339</b>
Variaciones de perímetro		--	--	--	9	--	9	--	<b>9</b>
Otras variaciones		--	--	--	14	114	128	3	<b>131</b>
<b>Saldo a 30 de junio de 2023</b>	<b>9</b>	<b>1.349.039</b>	<b>1.463.604</b>	<b>(65.814)</b>	<b>506.860</b>	<b>2.397.756</b>	<b>5.651.445</b>	<b>1.101.805</b>	<b>6.753.250</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>9</b>	<b>1.349.039</b>	<b>1.463.600</b>	<b>(64.928)</b>	<b>462.272</b>	<b>1.725.573</b>	<b>4.935.556</b>	<b>1.011.646</b>	<b>5.947.202</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	45.946	85.939	131.885	57.990	<b>189.875</b>
Operaciones con accionistas:									
Cartera valores propios		--	--	2.488	--	(499)	1.989	--	<b>1.989</b>
Distribución de resultado (dividendos)		--	--	--	69.257	(212.866)	(143.609)	(36.387)	<b>(179.996)</b>
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	--	2.146	--	2.146	31	<b>2.177</b>
Variaciones de perímetro	2	--	--	--	(50)	(881)	(931)	(13.135)	<b>(14.066)</b>
Otras variaciones		--	--	--	(406)	(894)	(1.300)	10	<b>(1.290)</b>
<b>Saldo a 30 de junio de 2024</b>	<b>9</b>	<b>1.349.039</b>	<b>1.463.600</b>	<b>(62.440)</b>	<b>579.165</b>	<b>1.596.372</b>	<b>4.925.736</b>	<b>1.020.155</b>	<b>5.945.891</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

## Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

### Estado de flujos de efectivo resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2024	Junio 2023
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES</b>			
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado consolidado neto		143.736	(418.228)
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		3.803	4.685
Provisiones (+/-)		(4.774)	(686)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (+/-)	14.3	11.730	524.401
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (+/-)	14.3	1.170	574
Resultado entidades por el procedimiento de la participación (+/-)	2	(1.022)	--
Otros (+/-)		(10.318)	(1.016)
Ganancias/ (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	14.2	(12.737)	7.156
Resultado financiero neto (+)	14.4	43.964	48.470
Impuesto sobre las ganancias (+/-)		(23.952)	(12.472)
Resultado ajustado		<b>151.600</b>	<b>152.884</b>
Cobros / (Pagos) por impuestos (+/-)		(5.551)	(1.520)
Intereses recibidos (+)		4.576	2.515
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente:			
Existencias (+/-)		61.614	(4.746)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		(11.156)	(14.929)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		(5.191)	(1.148)
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		(4.212)	(18.839)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>191.680</b>	<b>114.217</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(1.605)	(1.805)
Inmovilizado material	4	(591)	(2.962)
Inversiones inmobiliarias y activos no corrientes clasificados como mantenidos venta	5 y 8	(72.049)	(108.794)
Efectivo y equivalentes al efectivo en dependientes cuyo control se pierde		(2.684)	--
		(76.929)	(113.561)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias y activos no corrientes clasificados como mantenidos venta	5 y 8	56.317	384.362
Activos financieros		308	3.181
Cobros procedentes de subvenciones oficiales		9	5
		56.634	387.548
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>(20.295)</b>	<b>273.987</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Dividendos pagados (-)		(152.090)	(10.362)
Amortización de deudas (-)	10	(105.000)	(275.700)
Intereses pagados (+/-)		(71.735)	(61.057)
Cancelación instrumentos financieros (-)		--	(223)
Compra de participaciones no dominantes (-)	2	--	9
Operaciones con acciones propias (+/-)		--	560
		(328.825)	(346.773)
Obtención de nueva financiación (+)	10	144.989	55.470
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		--	4
		144.989	55.474
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>(183.836)</b>	<b>(291.299)</b>
<b>4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
<b>Flujo de caja del ejercicio</b>		<b>(12.451)</b>	<b>96.905</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo</b>	<b>10.10</b>	<b>437.790</b>	<b>159.957</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del periodo</b>	<b>10.10</b>	<b>425.339</b>	<b>256.862</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.



## **Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

### **1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y otra información**

#### **1.1 Introducción**

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (en adelante, “la Sociedad dominante”) se constituyó como sociedad anónima en España, por un periodo de tiempo indefinido, el 8 de noviembre de 1956. Su domicilio social se encuentra en Paseo de la Castellana, 52 de Madrid (España).

Con fecha 29 de junio de 2017, la junta general de accionistas de la Sociedad dominante acordó la adopción del régimen fiscal SOCIMI. Con fecha 30 de junio de 2017 se solicitó a la Administración tributaria la incorporación de la Sociedad dominante al régimen fiscal SOCIMI, siendo éste aplicable con efectos 1 de enero de 2017.

El objeto social de la Sociedad dominante, de acuerdo con sus estatutos, es:

- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad dominante en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento, incluyendo, en todo caso, la administración, rehabilitación y explotación de bienes inmuebles así como la realización de toda clase de estudios, informes, tasaciones, valoraciones y peritajes; y en general, la prestación de servicios de consultoría y asesoría inmobiliaria, de gestión, desarrollo y comercialización de activos inmobiliarios y de asistencia técnica mediante contrato a otras empresas o entidades públicas o privadas.

Quedan expresamente excluidas como actividades sociales aquéllas que por Ley se atribuyen con carácter exclusivo a sociedades específicas.

Todas las actividades incluidas en el objeto social se llevarán a cabo en la forma autorizada por las leyes vigentes en cada momento y con la exclusión expresa de actividades propias que, con carácter de exclusividad, se confieren a personas físicas o jurídicas distintas de esta Sociedad dominante por la legislación vigente.

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”), desarrollan su actividad en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y en Francia (París) a través del grupo del que es sociedad cabecera

Société Foncière Lyonnaise, S.A. (en adelante, subgrupo SFL o SFL para la sociedad dependiente) que cotiza en el mercado Euronext París.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. cotiza en el mercado continuo de Bolsas y Mercados Españoles, y con fecha 19 de junio de 2017 entró a formar parte del índice bursátil de referencia IBEX-35.

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, la Sociedad dominante mantiene la calificación crediticia obtenida de Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited, "BBB+" a largo plazo y "A-2" a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente, la Sociedad dominante mantiene la calificación obtenida de Moody's "Baa2" con perspectiva positiva. Durante el primer semestre del ejercicio 2024, la sociedad dependiente SFL ha mantenido su calificación crediticia "BBB+" con perspectiva estable y "A-2" a corto plazo.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, no tiene gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de este. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas explicativas adjuntas respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien el Grupo sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos de construcción y mantenimiento, y de conservación del patrimonio inmobiliario.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2023 han sido aprobadas por la junta general de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 13 de junio de 2024.

## **1.2 Bases de presentación**

De acuerdo con el reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el derecho de un estado miembro de la Unión Europea cuyos títulos coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante de acuerdo con lo establecido por la NIIF adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que mostraban la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, se presentan conforme a lo establecido por la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad dominante el 29 de julio de 2024, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse juntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2023.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera intermedia consolidada del Grupo durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 pueden diferir con los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación, se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF y a los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante.

El Grupo SFL, incluido en el perímetro de consolidación, ha sido objeto de revisión limitada al 30 de junio de 2024 de forma compartida por los auditores Deloitte & Associés y PricewaterhouseCoopers Audit.

#### *Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio*

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados. Dichas normas son las siguientes:

- NIIF 16 (Modificación) "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior": La NIIF 16 incluye requisitos sobre cómo contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha en que se lleva a cabo la transacción. Sin embargo, no especificaba cómo registrar la transacción después de esa fecha. Esta modificación explica cómo una empresa debe contabilizar una venta con arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción.
- NIC 1 (Modificación) "Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes" y NIC 1 (Modificación) "Pasivos no corrientes con condiciones": Las modificaciones, adoptadas simultáneamente por la Unión Europea, aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del ejercicio sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los hechos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del acuerdo). La modificación también aclara lo que quiere decir la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. Adicionalmente, la modificación tiene como objetivo mejorar la información proporcionada cuando el derecho a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de condiciones ("covenants") dentro de los doce meses posteriores al ejercicio sobre el que se informa.
- NIC 7 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) "Acuerdos de financiación de proveedores ("confirming")": El IASB ha modificado la NIC 7 y la NIIF 7 para mejorar los desgloses sobre los acuerdos de financiación de proveedores ("confirming") y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa. La enmienda responde a las preocupaciones de los inversores de que los acuerdos de financiación de proveedores de algunas empresas no son lo suficientemente visibles. Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero de 2024, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el cual no ha sido significativo.

#### *Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación*

No hay ninguna norma hasta la fecha de firma de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

#### *Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea*

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos": Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio". El inversor reconocerá la ganancia o pérdida completa cuando los activos no monetarios constituyan un "negocio". Si los activos no cumplen la definición de negocio, el inversor reconoce la ganancia o pérdida en la medida de los intereses de otros inversores. Las modificaciones sólo aplicarán cuando un inversor venda o aporte los activos a su asociada o negocio conjunto.

Originalmente, estas modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 eran prospectivas y efectivas para los ejercicios anuales que comenzasen a partir de 1 de enero de 2016. No obstante, a finales del año 2015, el IASB tomó la decisión de posponer la fecha de vigencia de estas (sin fijar una nueva fecha concreta), ya que está planeando

una revisión más amplia que pueda resultar en la simplificación de la contabilidad de estas transacciones y de otros aspectos de la contabilización de asociadas y negocios conjuntos.

- NIC 21 (Modificación) “Falta de intercambiabilidad”: El IASB ha modificado la NIC 21 para añadir requisitos para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y el tipo de cambio al contado a utilizar cuando no lo es. Cuando una moneda no se puede cambiar por otra moneda, es necesario estimar el tipo de cambio al contado en una fecha de valoración con el objetivo de determinar la tasa a la que se llevaría a cabo una transacción de intercambio ordenada en esa fecha entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes.

Cuando una entidad aplica por primera vez los nuevos requerimientos, no está permitido reexpresar la información comparativa. En cambio, se requiere la conversión de los importes afectados a tipos de cambio al contado estimados en la fecha de aplicación inicial de la modificación, con un ajuste contra reservas.

Esta modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite la aplicación anticipada de la modificación, si bien está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIIF 18 “Presentación y desglose en los estados financieros”: El IASB ha emitido una nueva norma sobre presentación y desglose en los estados financieros, que sustituye a la NIC 1 “Presentación de estados financieros”. Muchos de los principios existentes en la NIC 1 se mantienen; no obstante, los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:
  - La estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias, requiriendo la presentación de ciertos totales y subtotales específicos y exigiendo la clasificación de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias en una de cinco categorías: operación, inversión, financiación, impuestos sobre las ganancias y operaciones discontinuadas;
  - Desgloses requeridos en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de las que se informa en los estados financieros (es decir, medidas de desempeño definidas por la dirección); y
  - Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general.

La NIIF 18 no cambia el reconocimiento o a la valoración de partidas en los estados financieros, pero podría cambiar lo que una entidad reporta como su “resultado de explotación”.

Esta nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, incluso para los estados financieros intermedios, y se requiere una aplicación retrospectiva. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIIF 19 “Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses”: Esta nueva norma ha sido desarrollada para permitir que las dependientes sin responsabilidad pública, con una matriz que aplica las normas NIIF en sus estados financieros consolidados, apliquen las normas NIIF con requisitos de desglose reducidos. La NIIF 19 es una norma voluntaria que las dependientes elegibles pueden aplicar al preparar sus propios estados financieros consolidados, separados o individuales, siempre que lo permita la legislación reguladora correspondiente. Estas dependientes continuarán aplicando los requisitos de reconocimiento, valoración y presentación de otras normas NIIF, pero pueden reemplazar los requisitos de desglose de esas normas con requisitos de desglose reducidos.

La nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 “Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros”: Estas modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 son para:
  - a) Aclarar la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;
  - b) Aclarar y añadir orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente de pagos de principal e intereses;
  - c) Incorporar nuevos requerimientos de información a revelar para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); y
  - d) Actualizar la información a revelar para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Las modificaciones del punto (b) son más relevantes para las instituciones financieras, si bien las modificaciones en (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.

Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

En cualquier caso, la Sociedad dominante ha evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendría un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo a 30 de junio de 2024.

### 1.3 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del primer semestre del ejercicio 2024 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante, quienes han verificado que los diferentes controles establecidos, para asegurar la calidad de la información contable que elaboran, han operado de manera eficaz.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad dominante para la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023 salvo por lo indicado en la Nota 1.2 anterior relativo a “Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio”.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a los siguientes aspectos:

- El valor de mercado de los inmuebles para uso propio, las inversiones inmobiliarias, los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y las existencias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 5.
- Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el estado de situación financiera resumido consolidado (Nota 13).
- El valor de mercado de los instrumentos financieros derivados (Nota 11).

A pesar de que las estimaciones descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría, conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el estado de resultado global consolidado.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2023.

#### **1.4 Comparación de la información**

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2024 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 para el estado de resultado, del estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, y se compara con la información relativa al cierre del ejercicio 2023 para el estado de situación financiera consolidado.

#### **1.5 Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones de este no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

#### **1.6 Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

#### **1.7 Fondo de maniobra negativo**

A 30 de junio de 2024 el Grupo mantiene un fondo de maniobra negativo, incluido los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta, por importe de 535.819 miles de euros.

El Grupo dispone de 2.995 millones de euros en efectivo y medios equivalentes y líneas de pasivo disponibles (Nota 10).

#### **1.8 Hechos posteriores**

##### Aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 12 de junio de 2024 -

Con fecha 3 de julio de 2024 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura pública relativa al aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 12 de junio de 2024. El aumento del capital social aprobado, con exclusión del derecho de suscripción preferente, y con cargo a aportaciones dinerarias y no dinerarias, consiste en la emisión y puesta en circulación de 87.729.050 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, con un valor nominal unitario de 2,50 euros, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.

La contraprestación de dicha ampliación consiste en 350.000 miles de euros en efectivo y una serie de inmuebles residenciales y de oficinas titularidad de Critería Caixa, S.A.U. y determinadas sociedades filiales íntegramente participadas por ésta, valorados en 272.473 miles de euros, resultando un importe total efectivo de 622.473 miles de euros.

Tras dicha ampliación, el capital social de la Sociedad ha quedado fijado en 1.568.361.717,50 euros, representado por 627.344.687 acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas.

Las nuevas acciones de Colonial han sido admitidas a negociación el día 5 de julio de 2024, una vez completados los trámites preceptivos ante Iberclear, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las Bolsas de Valores.

##### Venta del activo Méndez Álvaro residencial –

Con fecha 23 de julio de 2024 la Sociedad dominante ha enajenado el activo Méndez Álvaro residencial, sito en Madrid, por importe de 130.000 miles de euros, de los cuáles 13.000 miles de euros ya se habían cobrado en el ejercicio anterior en concepto de arras, las cuáles han sido dados de baja del epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del estado de situación financiera consolidado resumido.

### Finalización de las actuaciones inspectoras de comprobación e investigación con carácter general de los ejercicios 2018 a 2021 de la Sociedad dominante

Con fecha 15 de julio de 2024 se han dado por finalizadas las actuaciones inspectoras de comprobación e investigación con carácter general para el impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2018 a 2021, y para el impuesto sobre el valor añadido, las retenciones a cuenta de no residentes y retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, profesionales y actividades económicas del periodo octubre 2018-diciembre 2021. La Sociedad dominante ha firmado actas en conformidad que han ascendido, por todos los conceptos, a 272 miles de euros.

No se han producido hechos posteriores relevantes significativos adicionales a los mencionados.

## **2. Cambios en la composición del Grupo**

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 1 de enero de 2024, y como consecuencia de los acuerdos de socios firmados entre ambas partes, la sociedad dominante ha dejado de tener control sobre la sociedad dependiente Inmocol, que ha pasado a contabilizarse mediante el método de la participación.
- Con fecha 7 de marzo de 2024 se ha procedido a la venta de las participaciones sociales que la Sociedad dominante mantenía en la sociedad dependiente Peñalvento a Grupo Occidente. Dicha sociedad era propietaria de un inmueble situado en Madrid. El importe de la transmisión ha ascendido a 106.218 miles de euros, de los cuáles 28.287 miles de euros ya habían sido cobrados por la Sociedad dominante en ejercicios anteriores en concepto de anticipos. En la misma fecha, se ha dado de baja los anticipos recibidos por la Sociedad dominante, que se encontraban registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del estado de situación financiera resumido consolidado (Nota 12 y 14.1).
- En el marco de la oferta pública de adquisición por la totalidad de las acciones de SFL titularidad de accionistas distintos de Colonial y Predica realizada en 2021, la Sociedad acordó con determinados directivos de SFL beneficiarios de planes de acciones de SFL cuyas acciones aún no podían ser dispuestas, la opción de canjear cada acción de SFL por 46,66 euros y 5 acciones de Colonial. Durante el primer semestre de 2024, han sido adquiridas 24.942 acciones de SFL (Nota 9.3).

Las variaciones en el perímetro del ejercicio 2023 pueden encontrarse en la Nota 2.6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023. Asimismo, en el Anexo de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

## **3. Ganancias por acción**

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio neto de la Sociedad dominante (después de impuestos y participaciones no dominantes) entre el número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

Las ganancias por acción diluidas se calculan dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio neto de la Sociedad dominante (después de impuestos y participaciones no dominantes) entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación (excluidas las acciones propias) por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales.

Tanto a 30 de junio de 2024 como de 2023 no existen instrumentos que puedan tener efecto dilusivo significativo sobre el número promedio de acciones ordinarias de la Sociedad dominante.

Los planes de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante se liquidan mediante la entrega de acciones que la Sociedad dominante mantiene en autocartera con carácter previo. Dichas entregas de acciones no tienen efecto relevante o material sobre el beneficio diluido por acción (Nota 17.4).

El detalle del cálculo de las ganancias por acción básicas y diluidas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
Resultado consolidado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (miles de euros)	85.939	(347.211)
Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias (miles)	531.706	531.446
<b>Ganancias por acción básicas (en euros)</b>	<b>0,16</b>	<b>(0,65)</b>
Resultado consolidado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (miles de euros)	85.939	(347.211)
Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación (excluidas las acciones propias) (miles)	531.706	531.446
<b>Ganancias por acción diluidas (en euros)</b>	<b>0,16</b>	<b>(0,65)</b>

El cálculo del número promedio de acciones ordinarias en circulación o potenciales en circulación es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
Acciones ordinarias en circulación al inicio del periodo	539.616	539.616
Ajuste promedio acciones propias	(7.910)	(8.170)
Ajuste promedio de las acciones ordinarias en circulación (excluidas acciones propias)	--	--
<b>Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias</b>	<b>531.706</b>	<b>531.446</b>
Impacto de la dilución en el número medio de acciones ordinarias	--	--
<b>Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación excluidas las acciones propias</b>	<b>531.706</b>	<b>531.446</b>

No ha habido otras transacciones con acciones ordinarias o acciones potenciales, distintas de las registradas entre la fecha de cierre a 30 de junio de 2024 y la formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados (Nota 1.8) que modifiquen significativamente el número de acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales en circulación .



## 4. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe del activo no corriente del estado de situación financiera resumido consolidado han sido los siguientes:

	Nota	Miles de Euros		
		Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado material	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>		<b>37.538</b>	<b>17.772</b>	<b>55.310</b>
<i>Coste de adquisición</i>		43.519	33.345	76.864
<i>Amortización acumulada</i>		(5.981)	(14.870)	(20.851)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		--	(703)	(703)
Adiciones		302	5.549	5.851
Dotación a la amortización		(338)	(2.273)	(2.611)
Retiros coste de adquisición		--	(4.165)	(4.165)
Retiros amortización acumulada		--	1.709	1.709
Trasposos coste adquisición		--	(122)	(122)
Deterioro del valor	14.3	--	703	703
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>		<b>37.502</b>	<b>19.173</b>	<b>56.675</b>
<i>Coste de adquisición</i>		43.821	34.607	78.428
<i>Amortización acumulada</i>		(6.319)	(15.434)	(21.753)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		--	--	--
Adiciones		83	522	605
Dotación a la amortización		(191)	(972)	(1.163)
Retiros coste de adquisición		--	(18)	(18)
Retiros amortización acumulada		--	10	10
Traspaso coste de adquisición		--	700	700
Traspaso amortización acumulada		--	(535)	(535)
<b>Saldo a 30 de junio de 2024</b>		<b>37.394</b>	<b>18.880</b>	<b>56.274</b>
<i>Coste de adquisición</i>		43.904	35.811	79.715
<i>Amortización acumulada</i>		(6.510)	(16.931)	(23.441)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		--	--	--

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 42, rue Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El coste de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la partida "Inmuebles para uso propio".

A 30 de junio de 2024 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar deterioro del valor de los activos a partir de valoraciones de expertos independientes (2023: 703 miles de euros).

## 5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del activo no corriente del estado de situación financiera resumido consolidado, han sido los siguientes:

	Nota	Miles de Euros	
		30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Saldo inicial</b>		<b>10.869.018</b>	<b>12.231.952</b>
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		69.977	205.037
Baja de perímetro		(47.932)	--
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	14.2	--	(33.659)
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	8	(37.862)	(120.488)
Ganancias/(Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	14.3	(9.765)	(1.413.381)
Otros traspasos		(700)	552
Otros movimientos	14.3	(1.170)	(995)
<b>Saldo final</b>		<b>10.841.566</b>	<b>10.869.018</b>

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados corresponden a inversiones realizadas en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, cuyo importe a 30 de junio 2024 asciende a 69.977 miles de euros, incluidos 2.399 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

En el primer semestre del 2024, se han reclasificado un inmueble y un local al epígrafe "Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera resumido consolidado por importe de 37.862 miles de euros.

Los otros movimientos corresponden a bajas por sustitución de determinados elementos de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.170 miles de euros (2023: 995 miles de euros; Nota 14.3).

### 5.1 Medición del valor razonable y sensibilidad

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (jerarquía del valor razonable de nivel 3). Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes, CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield en España y CB Richard Ellis Valuation y BNP Paribas en Francia para 30 de junio de 2024 y CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield, tanto en España como en Francia para el 31 de diciembre de 2023, de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

El detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

Valoraciones a valor razonable a 30 de junio de 2024	Miles de Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inmovilizado material – Uso propio	--	--	83.457	83.457
Inversiones inmobiliarias <sup>(1)</sup>	--	--	11.053.506	11.053.641
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	--	--	130.135	130.000
<b>Total</b>	--	--	<b>11.267.098</b>	<b>11.267.098</b>

<sup>(1)</sup> Incluye la valoración del activo Plaza Europa, 34 por valor de 51.860 miles de euros de la sociedad asociada Inmocol Torre Europa, S.A. (Nota 2).

A 30 de junio de 2024, las valoraciones del Grupo han sido actualizadas en base a la cartera de contratos a la fecha y a las nuevas tasas de rentabilidad. El detalle de la variación en las tasas de rentabilidad se presenta en la siguiente tabla:

Yields ponderadas (%) – Oficinas	Brutas	
	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	5,04	4,97
Total cartera	5,03	5,02
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,84	4,74
Total cartera	4,82	4,61
París – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,17	4,13
Total cartera	4,18	4,14

Hipótesis consideradas a 30 de junio de 2024					
Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	3,0	2,5	2,5	2,5	2,5
Total cartera	3,0	2,5	2,5	2,5	2,5
Madrid –					
Cartera en explotación	1,3	2,0	2,5	2,5	2,5
Total cartera	1,3	2,0	2,5	2,5	2,5
París –					
Cartera en explotación	3,25	3,25	2,75	2,75	2,75
Total cartera	3,25	3,25	2,75	2,75	2,75

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2023					
Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	0,5	1,80	2,5	2,5	2,5
Total cartera	0,5	1,80	2,5	2,5	2,5
Madrid –					
Cartera en explotación	1,3	2,0	2,5	2,5	2,5
Total cartera	1,3	2,0	2,5	2,5	2,5
París –					
Cartera en explotación	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Total cartera	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Adicionalmente, para los proyectos en curso, se ha aplicado el método residual dinámico como la mejor aproximación al valor. Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, costes de financiación, beneficio del promotor, etc., para llegar al precio que un promotor podría llegar a pagar por el activo en curso.

#### Análisis de sensibilidad de las hipótesis

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre 2023, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios (inmovilizado material -uso propio, inversiones inmobiliarias, existencias y activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta):

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Junio 2024	11.267.098	690.469	(615.533)
Diciembre 2023	11.336.299	714.497	(635.145)

A continuación, se presenta una conciliación entre las valoraciones utilizadas por el Grupo y los valores contables de los epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado donde se ubican los activos valorados:

	Nota	Miles de Euros	
		30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
<i>Epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado -</i>			
Inmovilizado material – Uso propio	4	37.394	37.502
Inversiones inmobiliarias	5	10.841.566	10.869.018
Existencias		--	94.677
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	8	119.163	122.173
Incentivos al alquiler	7	160.126	149.473
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar – Derechos arrendamiento adquiridos		34	47
<b>Total Epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado</b>		<b>11.158.283</b>	<b>11.272.890</b>
Otros ajustes realizados a la valoración		10.892	4.940
Valoraciones inmuebles registrados por el método de participación	2	51.860	--
Plusvalías latentes activos registrados en Inmovilizado material		46.063	45.045
Plusvalías latentes de activos registrados en Existencias		--	13.424
<b>Valoración</b>		<b>11.267.098</b>	<b>11.336.299</b>

Asimismo, para el resto de las variables clave, si bien se ha considerado su sensibilización, la misma no se ha realizado dado que las variaciones razonables que en ellas podría producirse no supondrían un cambio significativo en los valores razonables de los activos.

## 5.2 Otra información

A 31 de diciembre de 2023 y a 30 de junio de 2024, el Grupo no tiene entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios (Nota 10.7).

## 6. Existencias

Los movimientos habidos en este epígrafe del activo no corriente del estado de situación financiera resumido consolidado, han sido los siguientes:

	Nota	Miles de Euros	
		30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Saldo inicial</b>		<b>94.677</b>	<b>87.128</b>
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		2.015	7.549
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	2	(96.692)	--
<b>Saldo final</b>		<b>--</b>	<b>94.677</b>

Con fecha 7 de marzo de 2024 se ha procedido a la venta de las participaciones sociales de la sociedad dependiente Peñalvento (Nota 2), propietaria del activo clasificado en el epígrafe de "Existencias" del estado de situación financiera resumido consolidado.

## 7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y otros activos no corrientes

La composición de estos epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado es la siguiente:

	Nota	Miles de Euros			
		30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.1	23.319	--	20.295	--
Clientes por venta de inmuebles		21.621	--	119	21.181
Periodificación incentivos al arrendamiento	7.2	19.337	140.789	22.059	127.414
Otros deudores		226	--	1.206	--
Otros activos		17.389	--	2.840	--
Deterioro del valor de créditos -					
- Clientes por ventas y prestación de servicios		(5.424)	--	(9.838)	--
- Otros deudores		(147)	--	(915)	--
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y otros activos no corrientes</b>		<b>76.321</b>	<b>140.789</b>	<b>35.766</b>	<b>148.595</b>

### 7.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

Recoge las cantidades de las cuentas por cobrar de clientes, fundamentalmente del negocio de patrimonio del Grupo en Francia, con períodos de facturación mensual, trimestral o anual, no existiendo saldos vencidos significativos.

### 7.2 Periodificación incentivos al arrendamiento

Recoge, el importe de los incentivos incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (periodos de carencia, etc.) ofrecidos por el Grupo a sus clientes, los cuáles son imputados al estado de resultado durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

## 8. Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

El movimiento habido en este epígrafe del activo del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	Nota	Miles de Euros	
		Inversiones inmobiliarias	
		30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Saldo inicial</b>		<b>122.173</b>	<b>466.480</b>
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		5.188	1.061
Trasposos	5 y 7.2	37.862	121.125
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	14.2	(44.095)	(454.054)
Ganancias/ (Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	14.3	(1.965)	(12.439)
<b>Saldo final</b>		<b>119.163</b>	<b>122.173</b>

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados corresponden a inversiones realizadas en activos inmobiliarios, cuyo importe a 30 de junio 2024 asciende a 5.188 miles de euros, incluidos 752 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Durante el primer semestre de 2024, la Sociedad dominante ha reclasificado un inmueble y un local al epígrafe "Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera resumido consolidado por importe de 37.862 miles de euros.

Durante el primer semestre de 2024, la sociedad dominante ha enajenado un inmueble y una planta de oficinas, ambos situados en Madrid, por importe de venta conjunto de 58.067 miles de euros, registrándose un beneficio de 11.916 miles de euros, considerando los costes indirectos de la venta.

## 9. Patrimonio neto

### 9.1 Capital social

Tanto a 30 de junio de 2024 como a 31 de diciembre de 2023 el capital social está representado por 539.615.637 acciones, de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la CNMV, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad dominante, tanto directas como indirectas, eran las siguientes:

	30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Número de acciones*	% de participación	Número de acciones*	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Qatar Investment Authority (**)	102.675.757	19,03%	102.675.757	19,03%
Grupo Finaccess (***)	80.028.657	14,83%	80.028.657	14,83%
Puig, S.A.	39.795.000	7,37%	39.795.000	7,37%
Aguila Ltd.	28.880.815	5,35%	28.880.815	5,35%
Corporación financiera Alba, S.A.	27.012.839	5,01%	27.012.839	5,01%
Credit Agricole, S.A.	22.494.701	4,17%	22.494.701	4,17%
BlackRock Inc	16.283.952	3,02%	16.283.952	3,02%

\* No se incluyen determinados instrumentos financieros ligados a acciones existentes de la Sociedad dominante.

\*\* Qatar Investment Authority es responsable de gestionar 21.782.588 acciones de la Sociedad dominante propiedad de la sociedad DIC Holding, LLC incluido en el número de acciones informado.

\*\*\* D. Carlos Fernández González tiene un vínculo estrecho con Finaccess México, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión y que dicha sociedad posee una participación indirecta del 0,46% del capital social de la Sociedad dominante. El titular directo de la participación es Latin 10, S.A. de C.V., fondo gestionado independientemente por Finaccess Mexico, S.A. de C.V.

No existe conocimiento por parte de la Sociedad dominante de otras participaciones sociales significativas.

La junta general ordinaria de accionistas celebrada el 15 de junio de 2023, acordó autorizar al consejo de administración para emitir, en nombre de la Sociedad dominante y en una o varias ocasiones, y por un plazo máximo de 5 años, obligaciones convertibles en nuevas acciones de la Sociedad dominante u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción de acciones de la Sociedad dominante, con expresa atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas hasta un máximo del 20% del capital social, así como de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender la conversión. El importe máximo de la emisión o emisiones de los valores que pueden realizarse al amparo de la presente delegación no podrá exceder en un importe conjunto de 500.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa.

La junta general ordinaria de accionistas celebrada el 15 de junio de 2023, acordó autorizar al consejo de administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de sociedades de capital, para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra del capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, en una o varias veces y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuye al consejo de administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta un máximo del 20% del capital social.

## 9.2 Prima de emisión

A 30 de junio de 2024, la prima de emisión de la Sociedad asciende a 1.463.600 miles de euros.

## 9.3 Valores propios

El número de acciones propias de la Sociedad dominante en autocartera y su coste de adquisición es el siguiente:

	30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Tramo libre	7.538.419	61.242	7.784.518	63.417
Contratos liquidez	175.969	1.198	209.247	1.511
<b>Saldo final</b>	<b>7.714.388</b>	<b>62.440</b>	<b>7.993.765</b>	<b>64.928</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2024 se han entregado 175.398 acciones a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo descrito en la Nota 16.4. Adicionalmente, y tal y como se establece en las condiciones del plan, determinados beneficiarios del plan han optado por entregar parte de sus acciones a la Sociedad para hacer frente a la tributación derivada de dicha entrega. Las acciones recibidas por este concepto han ascendido a 58.350.

Adicionalmente, en el marco de la oferta pública de adquisición por la totalidad de las acciones de SFL titularidad de accionistas distintos de Colonial y Predica realizada en 2021, la Sociedad acordó con determinados directivos de SFL beneficiarios de planes de acciones de SFL cuyas acciones aún no podían ser dispuestas, la opción de canjear cada acción de SFL por 46,66 euros y 5 acciones de Colonial. Durante el primer semestre de 2024 se han adquirido 24.942 acciones de SFL, que han supuesto la entrega de 129.051 acciones de la Sociedad dominante y 1.164 miles de euros.

## 9.4 Otras reservas

La tabla siguiente muestra un detalle de la partida del estado de situación financiera consolidado "Otras reservas" y los movimientos en estas reservas durante el ejercicio:

	Miles de Euros					Total
	Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados en acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	
<b>A 31 de diciembre de 2023</b>	<b>70.273</b>	<b>142.009</b>	<b>214.929</b>	<b>22.167</b>	<b>12.894</b>	<b>462.272</b>
Revalorización – bruto	--	--	50.326	--	--	50.326
Impuesto diferido	--	--	--	--	--	--
Participación no dominante en revalorización - bruto	--	--	(226)	--	--	(226)
Impuesto diferido	--	--	--	--	--	--
Reclasificación a resultados - bruto	--	--	(4.187)	--	--	(4.187)
Participación no dominante en reclasificación a resultados - bruto	--	--	33	--	--	33
Impuesto diferido	--	--	--	--	--	--
Otro resultado global	--	--	45.946	--	--	45.946
Traspaso a/desde ganancias acumuladas	21.287	47.970	(426)	--	--	68.831
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>						
Pagos basados en acciones	--	--	--	2.146	--	2.146
Transacciones con participaciones no dominantes	--	--	(50)	--	--	(50)
Otros movimientos	--	14	--	--	--	14
Subvenciones concedidas	--	6	--	--	--	6
<b>A 30 de junio de 2024</b>	<b>91.560</b>	<b>189.999</b>	<b>260.399</b>	<b>24.313</b>	<b>12.894</b>	<b>579.165</b>

Con fecha 13 de junio de 2024, la Junta general de accionista ha aprobado la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023, destinando 21.287 miles de euros a la dotación de la reserva legal de la Sociedad y 47.970 miles de euros a reserva voluntaria.

## 9.5 Ganancias acumuladas

Los movimientos en las ganancias acumuladas son los siguientes:

	Nota	Miles de Euros	
		30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Saldo al inicio del periodo</b>		<b>1.725.573</b>	<b>2.861.375</b>
Resultado neto del periodo atribuido a la Sociedad dominante	3	85.939	(1.018.973)
Dotación a la reserva legal y voluntaria	9.4	(69.257)	(11.633)
<i>Partidas de otro resultado global reconocidas directamente en ganancias acumuladas:</i>			
Resultados por operaciones con acciones propias		(499)	(237)
Dividendos		(143.609)	(104.700)
Variaciones de perímetro		(881)	(14)
Otras ganancias/(pérdidas)		(894)	(245)
<b>Saldo al final del periodo</b>		<b>1.596.372</b>	<b>1.725.573</b>

Los resultados por operaciones con acciones propias corresponden a las operaciones llevadas a cabo por el intermediario financiero al amparo del contrato de liquidez.

Con fecha 13 de junio de 2024, la Junta general de accionista ha aprobado la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023, destinando 21.287 miles de euros a la dotación de la reserva legal de la Sociedad, 47.970 miles de euros a reserva voluntaria y 143.609 miles de euros a dividendo.



## 9.6 Participaciones no dominantes

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera resumido consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmocol Torre Europa, S.A.	Subgrupo SFL	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>13.135</b>	<b>998.511</b>	<b>1.011.646</b>
Resultado del ejercicio	--	57.797	57.797
Baja de perímetro (Nota 2)	(13.135)	--	(13.135)
Dividendos y otros	--	(36.346)	(36.346)
Instrumentos financieros de cobertura	--	193	193
<b>Saldo a 30 de junio de 2024</b>	<b>--</b>	<b>1.020.155</b>	<b>1.020.155</b>

El detalle de los conceptos incluidos en la partida "Dividendos y otros" se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
	30 de junio de 2024
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(1.816)
Dividendo pagado por filiales del Grupo SFL a sus minoritarios	(34.571)
Otros	41
<b>Total</b>	<b>(36.346)</b>

## 10. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes del estado de situación financiera consolidado por tipo de deuda y vencimientos es el siguiente:

30 de junio de 2024	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito:								
Pólizas	863	--	--	--	--	--	--	863
Préstamos	--	--	--	--	--	300.000	300.000	300.000
Financiación sindicada	--	--	--	--	--	--	--	--
Intereses	643	--	--	--	--	--	--	643
Gastos formalización deudas	(2.765)	(2.725)	(2.672)	(3.408)	(1.054)	--	(9.859)	(12.624)
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>(1.259)</b>	<b>(2.725)</b>	<b>(2.672)</b>	<b>(3.408)</b>	<b>(1.054)</b>	<b>300.000</b>	<b>290.141</b>	<b>288.882</b>
Otros pasivos financieros	2.473	--	--	--	--	--	--	2.473
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>2.473</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>2.473</b>
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>	<b>1.214</b>	<b>(2.725)</b>	<b>(2.672)</b>	<b>(3.408)</b>	<b>(1.054)</b>	<b>300.000</b>	<b>290.141</b>	<b>291.355</b>
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisiones de bonos	687.200	1.150.000	649.000	599.000	1.125.000	500.000	4.023.000	4.710.200
Intereses	23.347	--	--	--	--	--	--	23.347
Gastos formalización emisiones de bonos	(12.256)	(11.044)	(9.617)	(7.354)	(4.576)	(1.299)	(33.890)	(46.146)
<b>Total emisión de obligaciones y valores similares</b>	<b>698.291</b>	<b>1.138.956</b>	<b>639.383</b>	<b>591.646</b>	<b>1.120.424</b>	<b>498.701</b>	<b>3.989.110</b>	<b>4.687.401</b>
Emisiones de pagarés	306.500	--	--	--	--	--	--	306.500
<b>Total emisión pagarés</b>	<b>306.500</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>306.500</b>
<b>Total</b>	<b>1.006.005</b>	<b>1.136.231</b>	<b>636.711</b>	<b>588.238</b>	<b>1.119.370</b>	<b>798.701</b>	<b>4.279.251</b>	<b>5.285.256</b>

31 de diciembre de 2023	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito:									
Pólizas	375	--	--	--	--	--	--	375	
Préstamos	--	--	--	24.200	300.000	--	324.200	324.200	
Financiación sindicada	--	--	--	105.000	--	--	105.000	105.000	
Intereses	1.914	--	--	--	--	--	--	1.914	
Gastos formalización deudas	(2.892)	(2.836)	(2.746)	(2.380)	(755)	--	(8.717)	(11.609)	
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>(603)</b>	<b>(2.836)</b>	<b>(2.746)</b>	<b>126.820</b>	<b>299.245</b>	<b>--</b>	<b>420.483</b>	<b>419.880</b>	
Otros pasivos financieros	2.473	--	--	--	--	--	--	2.473	
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>2.473</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>2.473</b>	
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>	<b>1.870</b>	<b>(2.836)</b>	<b>(2.746)</b>	<b>126.820</b>	<b>299.245</b>	<b>--</b>	<b>420.483</b>	<b>422.353</b>	
Emisión de obligaciones y valores similares:									
Emisiones de bonos	187.200	1.000.000	700.000	599.000	1.099.000	995.000	4.393.000	4.580.200	
Intereses	27.046	--	--	--	--	--	--	27.046	
Gastos formalización deudas	(10.741)	(9.938)	(8.470)	(6.990)	(4.091)	(1.895)	(31.384)	(42.125)	
<b>Total emisión de obligaciones y valores similares</b>	<b>203.505</b>	<b>990.062</b>	<b>691.530</b>	<b>592.010</b>	<b>1.094.909</b>	<b>993.105</b>	<b>4.361.616</b>	<b>4.565.121</b>	
Emisión de pagarés	292.000	--	--	--	--	--	--	292.000	
<b>Total emisión de pagarés</b>	<b>292.000</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>292.000</b>	
<b>Total</b>	<b>497.375</b>	<b>987.226</b>	<b>688.784</b>	<b>718.830</b>	<b>1.394.154</b>	<b>993.105</b>	<b>4.782.099</b>	<b>5.279.474</b>	

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecidos durante el primer semestre del ejercicio 2024, surgidos de flujos de efectivo y otros, se presentan en la siguiente tabla:

	Miles de Euros		
	31 de diciembre de 2023	Flujos de efectivo	30 de junio de 2024
Pólizas	375	488	863
Préstamos	324.200	(24.200) <sup>(*)</sup>	300.000
Financiación sindicada	105.000	(105.000)	--
Emisión de pagarés	292.000	14.500	306.500
Emisiones de bonos	4.580.200	130.000	4.710.200
<b>Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)</b>	<b>5.301.775</b>	<b>15.788</b>	<b>5.317.563</b>
Efectivo y medios equivalentes	(437.790)	12.451	(425.339)
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>4.863.985</b>	<b>28.239</b>	<b>4.892.224</b>

(\*) La baja de la sociedad dependiente Inmocol del perímetro de consolidación ha causado la baja del préstamo de 24.200 miles de euros (Nota 2), pero no ha supuesto una salida de flujo de efectivo.

## 10.1 Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad dominante

El detalle de las emisiones de obligaciones simples realizadas por la Sociedad dominante es el siguiente:

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
28-10-2016	8 años	10-2024	1,450%	600.000	187.200	187.200
10-11-2016	10 años	11-2026	1,875%	50.000	50.000	50.000
28-11-2017	8 años	11-2025	1,625%	500.000	500.000	500.000
28-11-2017	12 años	11-2029	2,500%	300.000	500.000	370.000
17-04-2018	8 años	04-2026	2,000%	650.000	650.000	650.000
14-10-2020	8 años	10-2028	1,350%	500.000	500.000	500.000
22-06-2021	8 años	06-2029	0,750%	625.000	625.000	625.000
<b>Total emisiones</b>					<b>3.012.200</b>	<b>2.882.200</b>

Durante el primer semestre de 2024, la Sociedad dominante ha formalizado un TAP sobre la emisión de bonos de vencimiento noviembre 2029 por importe de 130.000 miles de euros. Una emisión TAP (Takedown Allocation Process) corresponde al proceso de emisión de nuevos bonos, basados en emisiones de bonos vigentes, a un inversor o grupo de inversores. En dicha emisión se mantiene la misma fecha de vencimiento, valor nominal y tasa de cupón que la emisión original, pero emitida a un precio a condiciones de mercado actual.

A 30 de junio de 2024, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad dominante es de 2.821.002 miles de euros (2023: 2.706.549 miles de euros).

*Cumplimiento de ratios financieras -*

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento de determinadas ratios, con periodicidad semestral. A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 se cumplen las citadas ratios.

## 10.2 Emisión de obligaciones simples de SFL

El detalle de las emisiones de obligaciones no convertibles realizadas por SFL es el siguiente:

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
29-05-18	7 años	05-2025	1,500%	500.000	500.000	500.000
05-06-20	7 años	06-2027	1,500%	599.000	599.000	599.000
21-10-21	6,5 años	04-2028	0,500%	599.000	599.000	599.000
<b>Total emisiones</b>					<b>1.698.000</b>	<b>1.698.000</b>

Durante el primer semestre de 2024, la emisión de obligaciones de fecha de emisión 29-05-18 ha sido reclasificada al pasivo corriente, dado que su vencimiento es inferior a 12 meses.

A 30 de junio de 2024, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.589.387 miles de euros (2023: 1.599.576 miles de euros).

*Cumplimiento de ratios financieras -*

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento de determinadas ratios, con periodicidad semestral. A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 se cumplen las citadas ratios.

### 10.3 Emisión de pagarés de la Sociedad dominante

La Sociedad dominante registró en la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) en el mes de diciembre 2018, un programa de papel comercial (*European Commercial Paper*) por un límite máximo de 300.000 miles de euros con vencimiento a corto plazo, ampliado posteriormente a 500.000 miles de euros. Dicho programa ha sido renovado el 25 de octubre del 2023. A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 no había emisiones vigentes.

### 10.4 Emisión de pagarés de SFL

En el mes de septiembre de 2018, SFL registró un programa de emisión de pagarés (NEU CP) a corto plazo por un importe máximo de 500.000 miles de euros. Dicho programa ha sido renovado en el mes de mayo de 2024. Las emisiones vigentes a 30 de junio de 2024 ascienden a 306.500 miles de euros (2023: 292.000 miles de euros).

### 10.5 Financiación sindicada de la Sociedad dominante

El detalle de la financiación sindicada de la sociedad dominante se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Vencimiento	30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Financiación sindicada	06-2029	1.000.000	--	1.000.000	105.000
<b>Total financiación sindicada Sociedad dominante</b>		<b>1.000.000</b>	<b>--</b>	<b>1.000.000</b>	<b>105.000</b>

Con fecha 28 de junio de 2024 se ha novado la línea de crédito sindicada con un vencimiento de 5 años (hasta junio del 2029), ampliables en formato 1+1, mejorando el margen aplicable sobre EURIBOR y actualizando las ratios financieras. Dicha línea tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a diferentes ratios de sostenibilidad.

*Cumplimiento de ratios financieras –*

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad dominante cumple con todas las ratios financieras previstas en sus contratos de financiación.

### 10.6 Financiación sindicada de SFL

El detalle de la financiación sindicada de SFL se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de Euros	Vencimiento	30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Financiación sindicada	06-2029	835.000	--	835.000	--
<b>Total financiación sindicada SFL</b>		<b>835.000</b>	<b>--</b>	<b>835.000</b>	<b>--</b>

Con fecha 3 de abril de 2024 se ha extendido el vencimiento de la línea de crédito sindicada en un año (hasta junio de 2029).

*Cumplimiento de ratios financieras -*

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

## 10.7 Otros préstamos

El Grupo mantiene préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria sujetos al cumplimiento de diversas ratios. Los límites totales y los saldos dispuestos se detallan a continuación:

Miles de euros	Sociedad	Vencimiento	30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
			Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Préstamo bilateral 1	SFL	06-2027	145.000	--	145.000	--
Préstamo bilateral 2	SFL	07-2027	140.000	--	140.000	--
Préstamo bilateral 4	SFL	06-2029	100.000	--	100.000	--
Préstamo bilateral 5	SFL	10-2025	100.000	--	100.000	--
Préstamo bilateral 6	SFL	12-2028	100.000	--	100.000	--
Préstamo bilateral 7	SFL	03-2027	100.000	--	100.000	--
Préstamo bilateral 8	SFL	11-2027	50.000	--	50.000	--
<b>Préstamos bilaterales (Revolving Credit Facility)</b>			<b>735.000</b>	<b>--</b>	<b>735.000</b>	<b>--</b>
Otro préstamo 2	SFL	12-2029	300.000	300.000	300.000	300.000
Otro préstamo 3	Inmocol	02-2027	--	--	24.200	24.200
<b>Otros préstamos</b>			<b>300.000</b>	<b>300.000</b>	<b>324.200</b>	<b>324.200</b>
<b>Total préstamos</b>			<b>1.035.000</b>	<b>300.000</b>	<b>1.059.200</b>	<b>324.200</b>

### Préstamos bilaterales formato Revolving Credit Facility (RCF)

Durante el segundo trimestre de 2024, la sociedad SFL ha novado uno de sus préstamos bilaterales con nominal de 100.000 miles de euros, extendiendo su vencimiento hasta junio de 2029 ampliables en un formato de 1+1. Dicha línea tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a diferentes ratios de sostenibilidad.

### Otros préstamos

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, la sociedad dependiente Inmocol ha causado baja del perímetro de consolidación del Grupo (Nota 2), lo que ha supuesto la baja del "Otro préstamo 3", por importe de 24.200 miles de euros.

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, SFL ha extendido el vencimiento del préstamo de 300.000 miles de euros en dos años (hasta diciembre de 2029).

### Cumplimiento de ratios financieras -

Todos los préstamos de la Sociedad dominante y de SFL están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieras, con periodicidad semestral.

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, se cumplen las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

## 10.8 Pólizas

A 30 de junio de 2024 el Grupo tiene pólizas dispuestas por importe de 863 miles de euros (2023: 375 miles de euros).

## 10.9 Garantías entregadas

La Sociedad dominante tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 30 de junio de 2024 por importe de 19.653 miles de euros (2023: 20.385 miles de euros).

Del total de avales concedidos, el importe principal de 13.000 miles de euros, corresponde a la garantía que la Sociedad dominante ha otorgado a un comprador, por el pago anticipado por éste por la futura adquisición de un complejo residencial (Nota 1.8).

Del resto de avales entregados, la principal garantía concedida, por importe de 4.804 miles de euros, corresponde a compromisos adquiridos por la sociedad Asentia. En este sentido, la Sociedad dominante y la sociedad Asentia mantienen un acuerdo firmado por el cual, en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia deberá resarcir a la Sociedad dominante de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días.

### 10.10 Efectivo y medios equivalentes

A 30 de junio de 2024, el estado de situación financiera resumido consolidado recoge “Efectivo y medios equivalentes” por importe de 425.339 miles de euros (2023: 437.790 miles de euros), de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 2.028 miles de euros (2023: 1.923 miles de euros).

El efectivo y medios equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en banco y en caja, así como inversiones de renta fija y/o del mercado monetario de gran liquidez que serán fácilmente convertibles a cantidades conocidas de efectivo con vencimientos de tres meses o menos, así como inversiones en mercado monetario de gran liquidez y depósitos bancarios a mayor plazo, pero con vencimientos o periodos contractuales de rescate de tres meses o menos sin penalización. Debido a la alta calidad crediticia y la naturaleza del corto plazo de estas inversiones por sus condiciones de rescate existe un riesgo insignificante de cambio de valor.

El detalle del epígrafe “Efectivo y medios equivalentes” se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Efectivo en bancos y cajas	44.065	181.078
Inversiones de renta fija y/o en mercado monetario y depósitos bancarios	381.274	256.712
<b>Total</b>	<b>425.339</b>	<b>437.790</b>

### 10.11 Gastos de formalización de deudas

El Grupo ha registrado durante el primer semestre del ejercicio 2024 y 2023 en el estado de resultado resumido consolidado 2.839 y 5.406 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio (Nota 14.4).

### 10.12 Interés de financiación

El tipo de interés medio del Grupo en el primer semestre del ejercicio 2024 ha sido del 1,47% (2023: 1,72%) o del 1,83% incorporando la periodificación de comisiones (2023: 2,01%). El tipo de interés medio de la deuda del Grupo vigente a 30 de junio de 2024 (spot) es del 1,74% (2023: 1,75%).

El importe de los intereses devengados pendientes de pago registrado en el estado de situación financiera resumido consolidado asciende a:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Obligaciones	23.347	27.046
Deudas con entidades de crédito	643	1.914
<b>Total</b>	<b>23.990</b>	<b>28.960</b>

### 10.13 Gestión del capital y política de gestión de riesgos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos se detallan en las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y se reproducen en el informe de gestión intermedio consolidado que forma parte de estos estados financieros intermedios.

## 11. Instrumentos financieros derivados

En la siguiente tabla se detallan los instrumentos financieros y el valor razonable de cada uno de ellos:

						(Miles de Euros)	
	Sociedad	Tipo de interés	Liquidación anticipada	Vencimiento	Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo) (*)	
<b>Coberturas de flujos de efectivo-</b>							
Swap	SFL	2,6250%	--	2027	100.000	932	
Swap	SFL	2,4920%	--	2029	100.000	1.343	
Swap	SFL	2,4240%	--	2029	100.000	1.686	
Swap	SFL	2,4925%	--	2029	200.000	2.682	
<b>Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas-</b>							
Swap	Colonial	2,4550%	2024	2029	173.000	2.632	
Swap	Colonial	2,4562%	2024	2029	165.700	2.512	
Swap	Colonial	2,4535%	2024	2029	168.050	2.568	
Swap	Colonial	2,2790%	2025	2030	747.500	14.680	
Swap	Colonial	2,4500%	2027	2032	173.500	1.946	
Swap	Colonial	2,4173%	2027	2032	173.300	2.069	
Swap	Colonial	2,4820%	2028	2033	213.500	2.133	
Swap	Colonial	2,4709%	2028	2033	213.350	2.223	
Swap	Colonial	2,6400%	2028	2033	102.750	457	
Swap	Colonial	2,4995%	2028	2033	101.470	1.000	
Swap	SFL	2,3750%	2025	2030	100.000	1.158	
<b>Total a 30 de junio de 2024</b>					<b>2.832.120</b>	<b>40.021</b>	

(\*) Se incluyen intereses deudores devengados de las coberturas de flujos de efectivo por importe de 519 miles de euros.

						(Miles de Euros)	
	Sociedad	Tipo de interés	Liquidación anticipada	Vencimiento	Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo) (*)	
<b>Coberturas de flujos de efectivo-</b>							
Swap	Inmocol	0,8400%	--	2027	20.000	1.126	
Swap	Inmocol	3,0273%	--	2027	4.200	(61)	
Swap	SFL	2,6250%	--	2027	100.000	(810)	
Swap	SFL	2,4920%	--	2029	100.000	(829)	
Swap	SFL	2,4240%	--	2029	100.000	(451)	
Swap	SFL	2,4925%	--	2029	200.000	(1.662)	
<b>Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas-</b>							
Swap	Colonial	2,4550%	2024	2029	173.000	(1.730)	
Swap	Colonial	2,4562%	2024	2029	165.700	(1.666)	
Swap	Colonial	2,4535%	2024	2029	168.050	(1.671)	
Swap	Colonial	2,2790%	2025	2030	747.500	(1.818)	
Swap	Colonial	2,4500%	2027	2032	173.500	278	
Swap	Colonial	2,4173%	2027	2032	173.300	408	
Swap	Colonial	2,4820%	2028	2033	213.500	423	
Swap	Colonial	2,4709%	2028	2033	213.350	522	
Swap	Colonial	2,6400%	2028	2033	102.750	(235)	
Swap	Colonial	2,4995%	2028	2033	101.470	327	
Swap	SFL	2,3750%	2025	2030	100.000	(1.190)	
<b>Total a 31 de diciembre de 2023</b>					<b>2.856.320</b>	<b>(9.039)</b>	

(\*) Se incluyen intereses deudores devengados de las coberturas de flujos de efectivo por importe de 676 miles de euros.

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, la sociedad dependiente Inmocol ha causado baja del perímetro de consolidación del Grupo (Nota 2), lo que ha supuesto la baja de los dos swaps de dicha sociedad, por un nominal de 24.200 miles de euros.

El impacto en el estado de resultado resumido consolidado por la contabilización de los instrumentos financieros derivados ha ascendido a 3.571 miles de euros a 30 de junio de 2024 (2023: -32 miles de euros) (Nota 14.4).

### 11.1 Contabilidad de coberturas -

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad dominante aplica la contabilidad de cobertura a todos los instrumentos financieros derivados.

A 30 de junio de 2024, el impacto acumulado reconocido por la contabilización de cobertura directamente en el patrimonio neto consolidado ha ascendido a un saldo acreedor de 260.399 miles de euros (Nota 9.4), una vez reconocido el impacto fiscal (2023: 214.929 miles de euros de saldo acreedor).

### 11.2 Valor razonable de los instrumentos financieros derivados -

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 30 de junio de 2024, usando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

Variaciones de +/- 25 puntos básicos en la curva de los tipos de interés obtienen un efecto sobre el valor razonable de los instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2024 de 30.825 y -31.472 miles de euros, respectivamente.

## 12. Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2024 incluye el importe del dividendo aprobado por la junta general de accionistas



celebrada el día 13 de junio 2024 pendiente de pago, que asciende a 26.090 miles de euros, y que han sido satisfechos durante el mes de junio de 2023.

### 13. Situación fiscal

El detalle del epígrafe “Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes” del pasivo no corriente del estado de situación financiera resumido consolidado se presenta en la tabla siguiente:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Pasivos por impuestos diferidos	223.845	305.992
Pasivos por impuestos no corrientes	34.292	--
	258.137	305.992

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos junto con su movimiento se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros				
	31 de diciembre de 2023	Altas	Bajas	Baja de perímetro (Nota2)	30 de junio de 2024
Pasivos por impuestos diferidos					
Revalorización de activos	301.201	(8.000)	(72.599)	(1.171)	219.431
Revalorización de activos-España-	128.246	(1.564)	(3.361)	(1.171)	122.150
Revalorización de activos-Francia-	172.955	(6.436)	(69.238)	--	97.281
Diferimiento por reinversión	4.034	--	(94)	--	3.940
Instrumentos de cobertura	283	--	--	(283)	--
Otros	474	--	--	--	474
<b>Total Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>305.992</b>	<b>(8.000)</b>	<b>(72.693)</b>	<b>(1.454)</b>	<b>223.845</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, la sociedad dependiente francesa Pargal ha optado por el régimen fiscal SIIC. Dicha opción ha supuesto el registro de la correspondiente Exit tax al tipo impositivo del 19%, por importe de 48.124 miles de euros, y la reversión del impuesto diferido de pasivo registrado para dicha sociedad, por importe de 69.238 miles de euros, registrado al tipo impositivo del 25,825%. Del importe del Exit tax, 34.292 y 13.832 miles de euros se han registrado en los epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado “Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes” y “Pasivos por impuestos”.

### 14. Ingresos y gastos

#### 14.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ingresos del Grupo, que se centra, básicamente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París, así como su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
Barcelona	21.550	20.554
Madrid	39.561	47.676
París	121.578	111.351
<b>Total patrimonio (negocio tradicional)</b>	<b>182.689</b>	<b>179.581</b>
<b>Total negocio flexible</b>	<b>8.878</b>	<b>9.354</b>
<b>Total importe neto de la cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias</b>	<b>191.567</b>	<b>188.935</b>
<b>Total importe neto de la cifra de negocios – Existencias (Nota 2)</b>	<b>106.218</b>	<b>--</b>
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>297.785</b>	<b>188.935</b>

En el ejercicio 2024, se incluye dentro del importe neto de la cifra de negocios el ingreso derivado de la venta de la única existencia propiedad del Grupo, el inmueble Peñalvento (Nota 2).

Por otro lado, el importe incluido en la partida “Importe neto de la cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias” del primer semestre de los ejercicios 2024 y 2023 incluye el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato. Asimismo, incluye la periodificación de las cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada. A 30 de junio de 2024 el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocios de 12.871 miles de euros (2023: 18.638 miles de euros).

El importe total de los cobros mínimos futuros por arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables del Grupo, de acuerdo con los contratos en vigor en cada fecha, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas basadas en parámetros de mercado pactadas contractualmente es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Valor Nominal (*)	
	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
<i>Menos de un año</i>	307.990	303.761
España	130.813	135.075
Francia	177.177	168.686
<i>Entre uno y cinco años</i>	966.232	887.109
España	260.309	220.770
Francia	705.923	666.339
<i>Más de cinco años</i>	644.422	693.438
España	38.307	31.591
Francia	606.115	661.847
<b>Total</b>	<b>1.918.644</b>	<b>1.884.308</b>
<i>España</i>	<i>429.429</i>	<i>387.436</i>
<i>Francia</i>	<i>1.489.215</i>	<i>1.496.872</i>

(\*) Valor nominal sin tener en cuenta el efecto de los incentivos al alquiler.

## 14.2 Resultados netos por ventas de activos

La composición de los resultados netos por venta de activos del Grupo, así como su distribución geográfica, se detalla a continuación:

	Miles de Euros					
	España		Francia		Total	
	Junio 2024	Junio 2023	Junio 2024	Junio 2023	Junio 2024	Junio 2023
Precio de venta	58.067	331.590	--	58.296	58.067	389.886
Baja activo (Notas 5 y 8)	(44.095)	(331.469)	--	(58.033)	(44.095)	(389.502)
Costes indirectos y otros	(1.235)	(7.119)	--	(421)	(1.235)	(7.540)
<b>Resultado neto por venta de activos</b>	<b>12.737</b>	<b>(6.998)</b>	<b>--</b>	<b>(158)</b>	<b>12.737</b>	<b>(7.156)</b>

### 14.3 Variación de valor de activos y deterioros

El desglose del epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado resumido consolidado desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2024	Junio 2023
Inversiones inmobiliarias	5	(9.765)	(519.464)
Activos clasificados como mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias	8	(1.965)	(4.937)
<b>Variaciones de valor inversiones inmobiliarias</b>		<b>(11.730)</b>	<b>(524.401)</b>
España		(39.142)	(196.644)
Francia		27.412	(327.757)

El detalle de la naturaleza de los deterioros registrados en el epígrafe "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro" del estado de resultado resumido consolidado se presenta en la siguiente tabla:

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2024	Junio 2023
Bajas sustitutivas por activos por derechos de uso (Deterioro) / Reversión de valor del inmovilizado material	4	--	412
Bajas sustitutivas del inmovilizado material	4	--	279
Bajas sustitutivas de inversiones inmobiliarias	5	(1.170)	(619)
<b>Resultado por variación de valor de activos y deterioro</b>		<b>(1.170)</b>	<b>(574)</b>

### 14.4 Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2024	Junio 2023
Ingresos financieros:			
Ingresos financieros por actualización		1.916	--
Otros intereses e ingresos asimilados		9.150	2.515
<b>Total Ingresos financieros</b>		<b>11.066</b>	<b>2.515</b>
Gastos financieros:			
Gastos financieros y gastos asimilados (*)		(53.626)	(48.237)
Costes financieros capitalizados		3.151	4.977
Gastos financieros por actualización		(414)	(807)
Gastos financieros asociados a la cancelación y reestructuración de deuda		(4.873)	(1.480)
Gastos financieros asociados a los gastos de formalización	10.11	(2.839)	(5.406)
Gastos por instrumentos financieros derivados	11	3.571	(32)
<b>Total Gastos financieros</b>		<b>(55.030)</b>	<b>(50.985)</b>
<b>Total Resultado Financiero (Pérdida)</b>		<b>(43.964)</b>	<b>(48.470)</b>

(\*) Incluye ingreso por importe de 4.187 y 1.427 miles de euros a junio de 2024 y 2023, respectivamente, correspondiente al reciclaje de las coberturas forward starting canceladas (Nota 9.4).

## 15. Información financiera por segmentos

Todas las actividades del Grupo se realizan en España y Francia. La información por segmentos es la siguiente:

Información por segmentos primer semestre de 2024	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos								
Cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias (Nota 14.1)	21.550	39.561	121.578	--	182.689	8.878	--	191.567
Cifra de negocios – Existencias (Nota 14.1)	--	106.218	--	--	106.218	--	--	106.218
Coste de las ventas – Existencias	--	(92.179)	--	--	(92.179)	--	--	(92.179)
Otros ingresos	30	3	1.389	--	1.422	--	941	2.363
Resultado neto por ventas de activos (Nota 14.2)	--	12.737	--	--	12.737	--	--	12.737
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 14.3)	(21.875)	(17.267)	27.412	--	(11.730)	--	--	(11.730)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (Nota 14.3)	(511)	(654)	5	--	(1.160)	(5)	(5)	(1.170)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	(4.771)	42.073	151.486	--	188.788	4.043	(29.083)	163.748
Resultado financiero (Nota 14.4)	--	--	--	--	--	--	(43.964)	(43.964)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	--	119.784	119.784
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	--	143.736	143.736
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 9.6)	--	--	--	--	--	--	(57.797)	(57.797)
Resultado neto atribuido a la Sociedad dominante (Nota 3)	--	--	--	--	--	--	85.939	85.939

Las transacciones más significativas realizadas entre segmentos durante el primer semestre del ejercicio 2024 han sido las siguientes:

	Miles de Euros			
	Negocio Tradicional	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias	4.002	--	--	4.002
Beneficio / (Pérdida) de explotación	--	(4.906)	--	(4.906)

Ninguno de los clientes del Grupo supone más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias.

Información por segmentos primer semestre de 2023	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos								
Cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias (Nota 14.1)	20.554	47.676	111.351	--	179.581	9.354	--	188.935
Otros ingresos	--	--	3.974	--	3.974	--	2.204	6.178
Resultado neto por ventas de activos (Nota 14.2)	14	(7.012)	(158)	--	(7.156)	--	--	(7.156)
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 14.3)	(82.760)	(113.884)	(327.757)	--	(524.401)	--	--	(524.401)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (Nota 14.3)	(138)	(481)	--	--	(619)	45	--	(574)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	(65.571)	(78.191)	(219.048)	--	(362.810)	3.830	(23.250)	(382.230)
Resultado financiero (Nota 14.4)	--	--	--	--	--	--	(48.470)	(48.470)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	--	(430.700)	(430.700)
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	--	(418.228)	(418.228)
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 9.6)	--	--	--	--	--	--	71.017	71.017
Resultado neto atribuido a la Sociedad dominante (Nota 3)	--	--	--	--	--	--	(347.211)	(347.211)

Las transacciones más significativas realizadas entre segmentos durante el primer semestre del ejercicio 2023 han sido las siguientes:

	Miles de Euros			
	Negocio Tradicional	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias	4.709	--	--	4.709
Beneficio / (Pérdida) de explotación	--	(4.709)	--	(4.709)

Ninguno de los clientes del Grupo supone más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias.

## 16. Información operaciones y saldos con partes vinculadas

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, el Grupo no mantiene saldos, ni ha realizado operaciones, con partes vinculadas.

## 17. Retribuciones y otras prestaciones al consejo de administración y a los miembros de la alta dirección

### 17.1 Composición del consejo de administración

A 30 de junio de 2024, el consejo de administración de la Sociedad dominante está formado por 7 hombres y 5 mujeres (junio 2023: 8 hombres y 5 mujeres).

A 30 de junio de 2024 la composición del consejo de administración de la Sociedad dominante es la siguiente:

	Cargo	Tipo consejero/a
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Otro externo
D. Pedro Viñolas Serra	Vicepresidente	Ejecutivo
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero	Dominical
D. Giuliano Rotondo	Consejero	Dominical
D. Carlos Fernández González	Consejero	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Consejero	Dominical
D. Manuel Puig Rocha	Consejero	Dominical
Dña. Begoña Orgambide García	Consejera	Dominical
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Consejera	Independiente
Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle	Consejera	Independiente
Dña. Ana Cristina Peralta Moreno	Consejera	Independiente
Dña. Miriam González Amézqueta	Consejera	Independiente

Con fecha 13 de junio de 2024, el consejo de administración de la Sociedad ha acordado aceptar la dimisión presentada por D. Luis Maluquer Trepas, agradeciéndole los servicios prestados y reconociendo su dedicación a la Sociedad.

## 17.2 Retribución del consejo de administración

Las retribuciones devengadas por los miembros del consejo de administración de la Sociedad dominante clasificadas por concepto han sido las siguientes:

	Miles de Euros					
	30 de junio de 2024			30 de junio de 2023		
	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total
<b>Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):</b>	<b>834</b>	<b>--</b>	<b>834</b>	<b>782</b>	<b>--</b>	<b>782</b>
<b>Dietas consejeros no ejecutivos:</b>	<b>687</b>	<b>3</b>	<b>690</b>	<b>543</b>	<b>6</b>	<b>549</b>
<b>Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:</b>	<b>673</b>	<b>--</b>	<b>673</b>	<b>642</b>	<b>10</b>	<b>652</b>
Retribución consejeros	543	--	543	504	10	514
Retribución adicional comisión de auditoría y control	71	--	71	63	--	63
Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones	59	--	59	75	--	75
<b>Total</b>	<b>2.194</b>	<b>3</b>	<b>2.197</b>	<b>1.967</b>	<b>16</b>	<b>1.983</b>

Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	834	--	834	782	--	782
---	-----	----	-----	-----	----	-----

(\*) No se incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo.

A 30 de junio de 2024 y 2023, la Sociedad dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad dominante, que incluye, para ambos ejercicios, la prima anual de seguro de responsabilidad civil en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones. A 30 de junio de 2024 y 2023, la Sociedad dominante ha registrado por dicho concepto, un importe de 225 y 255 miles de euros, respectivamente.

La junta general de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 28 de junio de 2016 aprobó la concesión a los consejeros ejecutivos de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, con unas aportaciones anuales conjuntas de 113 y 150 miles de euros en 2023 y 2022, respectivamente. A 30 de junio de 2024, la Sociedad dominante ha registrado 60 miles de euros

por dicho concepto en el epígrafe “Gastos de personal” del estado de resultado resumido consolidado (2023: 56 miles de euros).

Adicionalmente a lo expuesto en el párrafo anterior, el Grupo no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida a los anteriores y actuales miembros del consejo de administración de la Sociedad dominante.

A 30 de junio de 2024 y 2023 un miembro del consejo de administración tiene firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en junta general de accionistas.

Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2024 y 2023, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad dominante y los miembros del consejo de administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

### **17.3 Retribución a la alta dirección**

La alta dirección de la Sociedad dominante, excluyendo el consejero delegado y otro consejero ejecutivo cuyas remuneraciones se encuentran incluidas dentro de las remuneraciones de los miembros del consejo de administración, está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas distintas al consejero delegado que, dependiendo directamente de él, asumen la gestión de la Sociedad dominante. A 30 de junio de 2024 y 2023 la alta dirección está formada por tres hombres y tres mujeres.

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el primer semestre del ejercicio 2024 ascienden a 1.182 miles de euros (junio de 2023: 1.173 miles de euros).

El consejo de administración celebrado el 27 de julio de 2016 aprobó la concesión a un miembro de la alta dirección de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, con unas aportaciones anuales de 71 y 67 miles de euros, en 2023 y en 2022, respectivamente. A 30 de junio de 2024 y 2023, la Sociedad dominante ha registrado 36 y 35 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe “Gastos de personal” del estado de resultado consolidado.

A 30 de junio de 2024 y 2023 un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

### **17.4 Plan de incentivos a largo plazo 2021-25**

Con fecha 30 de junio de 2021, la junta general de accionistas aprobó un nuevo plan de incentivos a largo plazo consistente en la entrega de acciones de la Sociedad dominante, dirigido a directivos, incluidos los consejeros ejecutivos de la Sociedad dominante, y otros empleados del Grupo Colonial (el “Plan”), y dejó sin efecto el plan de entrega de acciones que fue aprobado por la junta general de accionistas celebrada el 21 de enero de 2014 y prorrogado por última vez, por un período de dos años por acuerdo de la junta general de accionistas del 30 de junio de 2020.

Los beneficiarios del Plan deben suscribir y aceptar las condiciones del Plan para tener derecho al mismo, y la entrega de las acciones queda supeditada en todo caso a que los beneficiarios del Plan tengan relación laboral o mercantil con cualquier sociedad del Grupo en las fechas en que se produzca la entrega.

El Plan tiene una duración de 5 años y se divide en 3 ciclos anuales solapados de 3 años de duración cada uno de ellos independientes entre sí (es decir, con entrega de las acciones que correspondan a cada ciclo una vez transcurridos 3 años desde el inicio de cada ciclo).

El Consejo de administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha determinado el nivel de pago del primer ciclo, una vez cerrado el periodo de medición de objetivos, en función de su grado de cumplimiento. La Sociedad ha entregado a los beneficiarios del Plan 185.358 acciones de la Sociedad que ésta mantenía en autocartera.

### **17.5 Nuevo plan de incentivos a largo plazo 2024-28**

Con fecha 13 de junio de 2024, la junta general de accionistas ha aprobado un nuevo plan de incentivos a largo plazo consistente en la entrega de acciones de la Sociedad dominante, dirigido a directivos, incluidos los consejeros ejecutivos de la Sociedad dominante, y otros empleados del Grupo Colonial (el "Plan").

Los beneficiarios del Plan deberán suscribir y aceptar las condiciones del Plan para tener derecho al mismo, y la entrega de las acciones quedará supeditada en todo caso a que los beneficiarios del Plan tengan relación laboral o mercantil con cualquier sociedad del Grupo en las fechas en que se produzca la entrega.

El Plan tendrá una duración de 5 años y se dividirá en 3 ciclos anuales solapados de 3 años de duración cada uno de ellos independientes entre sí (es decir, con entrega de las acciones que correspondan a cada ciclo una vez transcurridos 3 años desde el inicio de cada ciclo).



## **Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

### **Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondiente al primer semestre del ejercicio 2024**

#### **1. Situación del Grupo**

##### ***Situación del mercado de alquiler***

###### ***Barcelona***

En Barcelona, la demanda del mercado creció un +45% respecto al mismo período del año anterior, superando los 160.000m<sup>2</sup> contratados liderado por varias demandas de superficies superiores a 5.000m<sup>2</sup>. La disponibilidad de oficinas en el centro de la ciudad es del 6,3% y un 2,1% en oficinas de grado A. La renta prime incrementó en el primer trimestre de 2024 hasta los €29/m<sup>2</sup>/mes (€28,5/m<sup>2</sup>/mes a diciembre de 2023).

En Barcelona, la rentabilidad prime se ha situado en el 5,0%.

###### ***Madrid***

En Madrid en el primer semestre de 2024, la demanda de espacios de oficinas alcanzó los 249.000m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento interanual del +18%. Estas operaciones muestran una clara polarización de renta y ocupación entre los edificios grado A y los desactualizados. La desocupación total del Mercado sigue en entornos del 11,5%, mientras que en el CBD disminuye hasta el 3,9% alcanzando niveles del 2019. Esta escasez de espacio disponible ha aumentado la renta prime hasta los 42,25€/m<sup>2</sup>/mes (40€/m<sup>2</sup>/mes a diciembre de 2023).

En Madrid, la rentabilidad prime se ha situado en el 4,75%.

###### ***París***

La contratación en París ascendió a 853.300m<sup>2</sup> en el primer semestre de 2024. El CBD y el Centro Ciudad concentraron aproximadamente el 50% de la demanda, alcanzando 429.000m<sup>2</sup>. La desocupación en el CBD se mantiene en niveles mínimos del 2,5%, con una disponibilidad de edificios Grado A del 0,4%. La renta prime, correspondiente a los mejores edificios en el CBD, continúa en 1.100€/m<sup>2</sup>/año.

El volumen de inversión en oficinas en París alcanzó los 1.000 millones de euros en el primer semestre de 2024, con el CBD concentrando el 65% de la inversión. La rentabilidad prime es del 4,5%.

##### ***Estructura organizativa y funcionamiento***

Colonial es la SOCIMI de referencia en el mercado de oficinas de calidad en Europa y desde finales de junio 2017 miembro del IBEX 35, índice de referencia de la bolsa española.

La compañía tiene una capitalización de mercado de aproximadamente 3.300 millones de euros con un *free float* en entornos del 60% y gestiona un volumen de activos de más de 11.000 millones de euros.

La estrategia de la compañía se centra en la creación de valor industrial a través de la creación de producto prime de máxima calidad a través de actuación de reposicionamiento y transformación inmobiliaria de los activos.

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

- Un modelo de negocio focalizado en la transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones prime, principalmente el CBD.

- Máximo compromiso en la creación de oficinas que responden a las mejores exigencias del mercado, con especial énfasis en la eficiencia y en la sostenibilidad.
- Una estrategia paneuropea diversificada en los mercados de oficinas de Barcelona, Madrid y París.
- Una estrategia de inversión que combina adquisiciones “Core” con adquisiciones “Prime Factory” con componentes “value added”.
- Un enfoque claramente industrial inmobiliario para capturar una creación de valor superior a la media del mercado.

Colonial es hoy la compañía europea con mayor focalización en zonas centro de ciudad y lidera el mercado inmobiliario español en términos de calidad, sostenibilidad y eficiencia de su porfolio de oficinas.

Asimismo, ha adoptado un enfoque integral de todos los ámbitos de Responsabilidad Social Corporativa aspirando a los máximos estándares de (1) sostenibilidad y eficiencia energética, (2) gobierno corporativo y transparencia, así como (3) excelencia en RRHH y actuaciones sociales y haciéndolos una parte integral de la estrategia del Grupo.

En los últimos años, el Grupo Colonial ha materializado importantes desinversiones de activos *non-core*. Dichas desinversiones se enmarcan en la estrategia de “flight to quality” que en base a una gestión activa de la cartera desinvierte producto maduro y/o no estratégico con el fin de reciclar capital para nuevas oportunidades de creación de valor y mejorar de manera continua el perfil riesgo-rentabilidad del Grupo.

Asimismo, en el marco de mejorar el porfolio *Prime* del Grupo, Colonial ha realizado inversiones en inmuebles *core* CBD, identificando activos con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

El Grupo Colonial dispone a cierre del primer semestre del ejercicio 2024 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de “Investment Grade”. El LTV proforma del Grupo (incluyendo el compromiso de venta de Méndez Álvaro realizado en julio 2024) se sitúa en un 36,7% a junio 2024. Excluyendo el compromiso de dicha venta el LTV del Grupo se sitúa en el 41,1% (del 40,5% a 31 de diciembre de 2023).

La estrategia de la Sociedad pasa por consolidarse como líder de oficinas prime en Europa con especial énfasis en los mercados de Barcelona, Madrid y París:

- Una estructura de capital sólida con una clara vocación de mantener los máximos estándares de calificación crediticia – *investment grade*.
- Una rentabilidad atractiva para el accionista en base a una rentabilidad recurrente combinado con una creación de valor inmobiliaria a partir de iniciativas “value added”.

## 2. Evolución y resultado de los negocios

### Introducción

A 30 de junio de 2024, la cifra de negocio de inversiones inmobiliarias del Grupo ha sido de 192 millones de euros.

Adicionalmente, la cifra de negocios de negocios – Existencias, corresponde a la venta de la sociedad dependiente Peñalvento, la cual ha generado unos ingresos de 106.218 miles de euros y cuyos costes asociados a dicha venta han sido de 92.179 miles de euros.

La revalorización en inversiones inmobiliarias y en activos clasificados como mantenidos para la venta, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield y BNP Paribas en España y Francia al cierre del semestre, ha sido de (12) millones de euros. La variación de valor, que se ha registrado tanto en Francia como en España, no supone una salida de caja.

El resultado financiero neto ha sido de (44) millones de euros.

El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del primer semestre del ejercicio 2023 asciende a 120 millones de euros.

Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (58) millones de euros, así como el impuesto de sociedades de 24 millones de euros, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 86 millones de euros.

### **Resultados del primer semestre del ejercicio 2024**

El Grupo Colonial cierre el primer semestre del 2024 con un beneficio neto de 86€m

#### **i) El resultado neto recurrente de operaciones continuadas por acción crece un +10%**

El Grupo Colonial ha cerrado el primer semestre del ejercicio 2024 con un incremento de los resultados recurrentes impulsados, en parte, por el crecimiento de los ingresos.

- Ingresos por rentas analíticos de 192 millones de euros, + 6% like for like versus año anterior
- Resultado neto recurrente de 92 millones de euros, +6% versus año anterior
- Resultado neto recurrente por acción de 17,0€cts, +6% vs año anterior
- Resultado neto recurrente de operaciones continuadas por acción (aislando el impacto por la desinversión de los activos), +10% vs año anterior

El resultado recurrente ha aumentado sobre la base de un aumento de los ingresos que se ha registrado debido principalmente por dos factores: (1) un crecimiento de las rentas en todos los segmentos gracias al posicionamiento *prime* de la cartera y (2) la exitosa entrega de proyectos y rehabilitaciones destacando, en particular, el activo Louvre Saint-Honoré alquilado a Cartier, así como la nueva tienda emblemática de Adidas en Galeries des Champs-Élysées.

Dichos aumentos de rentas han permitido compensar el impacto de la pérdida de rentas de los inmuebles desinvertidos en los años 2023 y 2024. La ejecución del programa de desinversiones ha supuesto que el incremento del resultado neto sea inferior, excluyendo este impacto de gestión activa de la cartera, el resultado neto recurrente de operaciones continuadas (aislando el impacto por la desinversión de los activos) ha crecido un +10% respecto al año anterior.

#### **ii) Ingresos & EBITDA por rentas con crecimiento elevados**

Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2024 con unos ingresos por rentas analíticos de 192 millones de euros y unas rentas netas (EBITDA rentas) de 178 millones de euros.

Los ingresos por rentas analíticos del Grupo, en términos absolutos, han crecido un +5% respecto al ejercicio anterior y en términos comparables "like for like", un +6% respecto al ejercicio anterior, demostrando la fortaleza del posicionamiento prime del Grupo Colonial.

Este incremento de los ingresos "like for like" se sitúa entre los más altos del sector y es un claro reflejo de la polarización del mercado hacia el mejor producto de oficinas.

1. Los ingresos por rentas analíticos en la cartera de París han aumentado un +14% en términos totales, impulsado por 1) el fuerte incremento del +7% en términos comparables "like for like", debido a altas e incrementos de renta en los activos de Washington Plaza, #Cloud y Cézanne Saint Honoré, entre otros, así como 2) a los ingresos provenientes de proyectos y programas de renovación en los activos de Louvre Saint Honoré, alquilado a Richemont para albergar la Fundación Cartier, y en el espacio comercial de Galeries Champs-Élysées alquilado a Adidas.
2. En el portafolio de Madrid, los ingresos por rentas analíticos han disminuido respecto al año anterior, debido principalmente a las desinversiones realizadas durante los años 2023 y 2024. En términos comparables "like for like", los ingresos por rentas analíticos han aumentado un +3%, debido a ingresos superiores en los activos de Velázquez 86, The Window, Don Ramón de la Cruz, Alfonso XII y Ribera de Loira 28, entre otros, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación.

3. En el portafolio de Barcelona, los ingresos por rentas han aumentado un +5% en términos totales, impulsados por un fuerte incremento del +9% “*like for like*”, debido principalmente a ingresos superiores en el activo de Diagonal 530 por mejores niveles de ocupación en el inmueble, así como a mayores rentas en los activos de Diagonal 609-615, Vía Augusta 21-23 y Parc Glòries, entre otros.

#### Crecimiento de ingresos por rentas analíticos en base a un fuerte posicionamiento prime

El aumento de ingresos por rentas analíticos de +9 millones de euros se basa en un modelo de negocio apoyado en:

- a) Una clara focalización en el mejor producto prime que ofrece en el centro de la ciudad y,
- b) La demostrada capacidad de crear beneficio a través de proyectos de transformación urbana.

1. “*Pricing Power*”: Crecimiento en rentas firmadas + captura de la indexación - contribución del +6% al crecimiento global

La cartera Core ha aportado +11 millones de euros de incremento de ingresos basado en un sólido crecimiento “*like for like*” del +6% por el fuerte “*pricing power*” que permite capturar plenamente el impacto de la indexación, así como firmar las máximas rentas de mercado.

2. Proyectos entregados - contribución del +6% al crecimiento global

La entrega de proyectos y el programa de renovaciones han aportado +11 millones de euros de crecimiento de ingresos (contribución del +6% al crecimiento global). Destaca la contribución de ingresos de Louvre Saint Honoré en París y de la tienda buque insignia de Adidas en Champs-Élysées.

La desinversión de activos no estratégicos y el resto de los impactos “*no like for like*”, principalmente la baja de IBM en St. Hortensia en Madrid, han supuesto una reducción del (7%) interanual de los ingresos por rentas analíticos.

#### **Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos**

##### **i) Importante incremento de rentas en los contratos firmados en 2024**

Colonial cierra el primer semestre del año 2024 con una sólida actividad de contratación, capturando importantes incrementos de rentas en los contratos firmados.

En particular se han firmado contratos por 65.972m<sup>2</sup> correspondientes a 28 millones de euros de ingresos anualizados, de los cuales un 58% corresponde al mercado de Madrid y Barcelona y un 42% al mercado de París.

Destaca el elevado volumen de actividad del segundo trimestre del año con más de 45.000m<sup>2</sup> firmados, superando en más de 2 veces el primer trimestre del año.

A cierre del primer semestre del ejercicio, las rentas firmadas se han realizado con un incremento del +9% en superficies realquiladas (“*release spread*”) y superan en un 6% las rentas de mercado a 31/12/23 mostrando claramente el crecimiento de rentas de los inmuebles prime de Colonial.

Destaca el mercado de París con un incremento en las superficies realquiladas del +22% y un crecimiento respecto las rentas de mercado del +10% (+14% durante el segundo trimestre del ejercicio). Cabe resaltar que, en este mercado se ha firmado una operación grande con un “*release spread*” del +30% y un incremento respecto de la renta del mercado del +15%.

En la cartera de activos de España, el portafolio de Barcelona ha capturado un incremento en las superficies realquiladas y un crecimiento respecto las rentas de mercado del +2% respecto a la renta de mercado. En Madrid el aumento respecto la renta de mercado ha sido del +4%.

Las rentas firmadas se sitúan en niveles máximos de rentas, estableciendo claramente la referencia para producto prime. En París, se han registrado dos grandes operaciones con rentas por encima de los 1.000€/m<sup>2</sup>/año. Las rentas máximas firmadas en España se sitúan en 40€/m<sup>2</sup>/mes para Madrid y 28€/m<sup>2</sup>/mes para Barcelona.

## ii) Sólidos niveles de ocupación

La ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 97%, alcanzando una de las ratios más altas del sector. Destaca en particular la cartera de inmuebles de París que ha alcanzado la plena ocupación con una ratio del 100%, seguida del portafolio de Madrid con un 96%.

Cabe destacar que la disponibilidad actual de la cartera de Barcelona está concentrada en la superficie que se rehabilitó en los edificios de Torre Marenostrum e Illacuna, así como a la rotación de clientes en un activo secundario situado en Sant Cugat. Excluyendo estos tres activos, la ocupación del resto del portafolio de Barcelona es del 99%.

### ***Gestión activa de la cartera – impulsando activamente el crecimiento futuro***

#### **i) Pipeline histórico de proyectos completado y pre-alquilado**

El Grupo Colonial está finalizando el ciclo de su antiguo pipeline de proyectos de 154.228m<sup>2</sup>, distribuidos en 8 activos, con 7 activos completamente entregados y alquilados, superando ampliamente los niveles de rentabilidad exigidos con una *yield on cost* superior al 7%.

Durante el año 2024 se entregará el último proyecto en curso disponible, el Campus Urbano de Méndez Álvaro, complejo ubicado en el sur del Paseo de la Castellana en Madrid con más de 60.000m<sup>2</sup> de Oficinas y Retail. Este proyecto está generando mucho interés en el mercado y se espera una rentabilidad (*Yield on Cost*) en entornos del 8% así como una importante creación de valor en la finalización del activo. En este caso, Colonial no solo ha apostado por crear un producto pionero en Madrid de Campus Urbano, sino que también actúa como catalizador en la transformación urbana de uno de los barrios de Madrid con mayor perspectiva de crecimiento de negocio y residencial.

Adicionalmente, durante este ejercicio 2024, han finalizado el programa de renovaciones del inmueble Diagonal 197, emblemática torre de oficinas ubicada en Barcelona con una superficie de casi 15.000m<sup>2</sup> sobre rasante, distribuidos en 16 plantas, y que generará unas rentas adicionales de 5 millones de euros una vez alquilado.

#### **ii) Lanzamiento Proyecto Alpha X – Nuevo pipeline de proyectos**

En el marco del Proyecto Alpha X, el Grupo Colonial ha lanzado un nuevo pipeline de proyectos con una inversión en capex de 385 millones de euros y una TIR desapalancada de más del 9%, transformando más de 110.000m<sup>2</sup> de activos en París, Madrid y Barcelona, generando unas rentas anuales adicionales de 64 millones de euros.

El proyecto Alpha X identifica una nueva cartera de proyectos de gran volumen, bien diversificada y con fuerte capacidad de generación de valor, formada por 4 activos que serán objeto de una regeneración urbana.

En particular, se incluyen los siguientes activos:

- **Scope** – Campus de negocio de más de 22.000m<sup>2</sup> en el centro de París

Campus de negocio situado en el distrito Bercy/Gare de Lyon en París con una superficie de 22.000m<sup>2</sup>, el cual se transformará en un edificio de referencia con altos estándares de sostenibilidad, infraestructuras de calidad con los mejores avances tecnológicos y una arquitectura y diseño de excelencia.

- **Condorcet** – Complejo de uso mixto urbano en el centro de París

Edificio ubicado en el distrito 9 de la ciudad de París, el cual se transformará en un complejo de uso mixto urbano de más de 24.000m<sup>2</sup> con uso de oficinas y residencial incluyendo también residencias de estudiantes y espacios de equipamiento público de deportes. Dicha transformación se hará con los más altos estándares de sostenibilidad.

- **Santa Hortensia** – Complejo de uso mixto de 47.000m<sup>2</sup> en el centro de Madrid

Edificio ubicado en el centro de Madrid, el cual se transformará en un complejo de uso mixto de 47.000m<sup>2</sup>. Este inmueble es considerado uno de los edificios con una de las superficies de plantas más grandes en el centro de Madrid y ofrecerá los más altos estándares de sostenibilidad.

□ **Sancho de Ávila** – Edificio de “LifeScience/Healthcare” de 18.000m<sup>2</sup> en el centro del distrito 22@ de Barcelona

Inmueble en una de las mejores ubicaciones del 22@ de Barcelona, el cual se transformará en un complejo de uso mixto de 18.000m<sup>2</sup> de LifeScience/Healthcare y que se encuentra actualmente pre-alquilado a uno de los operadores más fuertes del país. El proyecto de Colonial supondrá un impulso transformador para la zona en la que se espera una fuerte aceleración de equipamientos vinculados a las Ciencias de la Salud.

Con el lanzamiento de esta nueva cartera de proyectos, el Grupo Colonial recarga su perfil de crecimiento futuro y donde se esperan retornos muy interesantes con rentabilidades de más del 9%.

### iii) Programa de desinversiones

El Grupo Colonial sigue avanzando con su programa de desinversiones y ha realizado ventas de activos por importe de 201 millones de euros, con una prima del +11% sobre la tasación.

En particular, el Grupo Colonial ha materializado la venta de tres activos no estratégicos ubicados en el mercado de Madrid: Sagasta 31-33, Recoletos 27 y la parte residencial del proyecto “Madnum” en el Campus Méndez Álvaro.

Del total de ventas, dos plantas del inmueble de Recoletos 37 se han vendido a finales del ejercicio 2023. El resto se ha vendido durante el primer semestre de 2024, si bien la parte residencial del proyecto “Madnum” se ha escriturado a principios del mes de julio.

Además, el Grupo Colonial ha finalizado la entrega de la nueva sede de Catalana Occidente en Méndez Álvaro y por tanto la escrituración final de la venta llaves en mano acordada en 2018, hecho que ha supuesto una entrada de caja de 78 millones de euros en el primer semestre del ejercicio.

El programa de desinversiones de Colonial continuará con el objetivo de reciclar capital y maximizar la creación de valor para los accionistas. Estas operaciones permiten a Colonial mantener una posición competitiva y aprovechar las oportunidades en el mercado inmobiliario europeo

### Valoración de Activos

#### i) Valores de activos – Polarización & Posicionamiento Prime

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2024 asciende a 11.267 millones de euros (11.894 millones de euros incluyendo “*transfer costs*”), mostrando un incremento del +1% “*like for like*” durante el primer semestre del 2024.

Incluyendo el impacto de las desinversiones de activos no estratégicos, escrituradas en el primer semestre del año, el valor de los activos ha disminuido un (0,6%).

Tras un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés, la situación de los mercados ha comenzado a estabilizarse, observando un crecimiento en términos comparables “*like for like*” de los valores de los activos, durante el primer semestre del año. Los mayores precios de alquiler, así como la exitosa entrega de proyectos, a compensado el impacto por el aumento de las yields.

Este incremento refleja la solidez y la resiliencia de nuestra cartera, así como la capacidad para adaptarse eficazmente a las condiciones cambiantes del mercado y se debe principalmente a:

- 1) La elevada concentración en ubicaciones *Prime* CBD con fundamentales fuertes que permiten una mayor protección en ciclos recesivos y un mejor perfil de crecimiento en ciclos alcistas.
- 2) La elevada calidad de los inmuebles que permite atraer clientes de máxima solvencia que permanecen con altos índices de lealtad.
- 3) Una acertada estrategia de diversificación que permite optimizar el perfil de riesgo de la cartera.

4) Un enfoque industrial de creación de valor a través del reposicionamiento de inmuebles pudiendo crear valor inmobiliario "Alpha" que permite crear un diferencial respecto al mercado y por tanto una rentabilidad superior a la media.

#### Valor Neto de activos resiliente (NTA)

El Valor Neto de activos a 30 de junio de 2024 asciende a 5.217 millones de euros, correspondiente a 9,66€/acción. Incluyendo el dividendo pagado de 0,27€/acción, el Valor Neto de Activos total para el accionista de Colonial ha sido de 9,93€/acción manteniéndose estable durante el primer semestre del ejercicio.

Con posterioridad al cierre del primer semestre del ejercicio 2024, se ha ejecutado la ampliación de capital del proyecto Alpha X que ha supuesto la contribución de 272 millones de euros en activos y de 350 millones de euros en efectivo por parte de Critería Caixa a cambio de 87,7 millones de nuevas acciones. El NAV por acción de junio incluyendo adicionalmente dichos impactos es de 9,30€/acción.

#### **Nueva estrategia Alpha y mejora de estructura de capital**

##### **i) Proyecto Alpha X – Ampliación de capital y aceleración de nuevas inversiones**

Durante el primer semestre de 2024, el Grupo Colonial anunció el proyecto Alpha X que ha permitido relanzar la estrategia de crecimiento, así como reforzar la estructura de capital y que ha supuesto principalmente:

- Reforzar su estructura de capital con CriteríaCaixa como nuevo accionista de referencia
- Relanzar el perfil de crecimiento de Colonial con una sólida estructura de capital
- Un retorno total para el accionista atractivo gracias a nuevos proyectos de crecimiento y mayor flexibilidad financiera

Colonial ha realizado una ampliación de capital por valor de 622 millones de euros, reforzando su estructura de capital y acelerando de esta manera los planes de crecimiento del Grupo. Esta operación ha sido ejecutada con posterioridad al cierre del primer semestre del ejercicio.

La ampliación de capital se ha realizado a un precio medio de emisión de 7,1€/acción, con una prima sobre el precio de cotización y se ha estructurado a través de una aportación no dineraria de 272 millones de euros en activos inmobiliarios (60% residencial y 40% oficinas) y 350 millones de euros en efectivo.

La entrada de nuevo capital está suscrita al 100% por un inversor institucional de referencia - CriteríaCaixa – que apoya y suscribe ampliamente la estrategia de Colonial y se convierte en uno de sus accionistas de referencia.

Colonial lanza una nueva cartera de proyectos de 110.000m<sup>2</sup> en 4 activos prime con una inversión de alrededor de 385 millones de euros y unas TIRs no ajustadas de más del +9%. Adicionalmente, CriteríaCaixa aporta 272 millones de euros en activos de uso mixto urbano (60% viviendas y 40% oficinas) con TIRs no ajustadas de >6% y >7%.

A nivel financiero, con esta operación Colonial reduce su endeudamiento en más de 350 millones de euros, mejorando significativamente su flexibilidad financiera para captar oportunidades de nuevas adquisiciones y aprovechar la recuperación del ciclo inmobiliario en Europa. Asimismo, la compañía verá incrementado su valor de capitalización bursátil en más de 600 millones de euros y mantiene su previsión de beneficio por acción (BPA) entre 30-32 cts€/acción para 2024.

En definitiva, con esta operación, el Grupo Colonial:

- Acelera la inversión en proyectos
- Acelera su perfil de crecimiento para capturar el rendimiento de la recuperación del ciclo inmobiliario europeo a través de atractivas estrategias alfa
- Incorpora un nuevo accionista de referencia de largo recorrido y prestigio

Refuerza y gana flexibilidad financiera para nuevas oportunidades de mercado a la vez que reduce su endeudamiento

Incorpora nuevos activos con potencial adicional de creación de valor

El 16 de mayo de 2024 se anunció la transacción y ha sido aprobada por unanimidad por el Consejo de Administración de Colonial y por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Colonial celebrada el pasado mes de junio. A 3 de julio de 2024 se han emitido las 87.729.050 acciones y se ha hecho efectiva la aportación de los activos.

## ii) Estructura de Capital

El cierre del proyecto Alpha X a 3 de julio de 2024 ha permitido reforzar de manera significativa la estructura de capital de Colonial preparando a la compañía para el crecimiento futuro.

Esta transacción ha reducido el *Loan to Value* proforma del Grupo hasta el 36,7% (incluyendo el compromiso de venta de Méndez Álvaro realizado en julio 2024). Asimismo, la deuda neta del Grupo se ha reducido en 350 millones de euros situándose en 4.542 millones de euros (4.892 millones de euros a 30 de junio de 2024).

Asimismo, la liquidez del Grupo Colonial que al cierre del primer semestre de 2024 asciende a 2.995 millones de euros entre caja y líneas de crédito no dispuestas, alcanza los 3.345 millones de euros tras la ampliación de capital. Esto le permite cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2028.

Con relación al coste de su financiación, el tipo de interés spot al cierre del primer semestre de 2024 se mantiene en 1,74% (1,75% a cierre del 2023) gracias a su política de gestión de riesgos de tipos de interés. Cabe destacar que ningún activo aportado en la operación Alpha X tenía deuda asociada.

Al cierre del semestre, el 100% de la deuda está a tipo fijo y/o cubierta y el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, registrados en patrimonio neto, es positivo en 254 millones de euros.

El Grupo Colonial ha colocado con éxito, dos emisiones de deuda de 70 y 130 millones de euros con fechas de ejecución noviembre de 2023 y abril de 2024, respectivamente, sobre su bono con vencimiento en noviembre de 2029 que, gracias a la estrategia de pre-coberturas del Grupo, le han permitido fijar un tipo de interés medio efectivo del 1.9% frente al 4.2% del coste medio de las emisiones.

Asimismo, previo a la ampliación de capital y como prueba de la solidez financiera de Colonial, Standard & Poor's ha confirmado en el mes de abril de 2024 su calificación de BBB+ para Colonial y SFL en su revisión anual.

## 3. Liquidez y recursos de capital

Véase apartado "Gestión del capital y política de gestión de riesgos" de la Nota 14.12 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023, así como de la Nota 10.13 los presentes estados financieros intermedios resumidos.

## 4. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

La gestión de activos está expuesta a diferentes riesgos e incertidumbres a nivel interno y externo, que pueden tener un impacto en la actividad de Colonial. Por ello, Colonial busca generar valor sostenible a través de la gestión estratégica de su actividad empresarial, teniendo en cuenta los riesgos y oportunidades asociados, lo que ayuda a reforzar su liderazgo en el sector y consolidar su posición a largo plazo. La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial, y por este motivo, la Sociedad ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos de Colonial (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos financieros y no financieros en toda la organización.

Para cumplir con estos objetivos corporativos, los riesgos a los que Colonial está expuesta son identificados, analizados, evaluados, gestionados, controlados y actualizados. Con el objetivo de mantener un SCGR eficaz y actualizado, Colonial elabora un mapa de riesgos corporativo, el cual identifica los principales riesgos que afectan al Grupo, y los evalúa en términos de impacto y probabilidad de ocurrencia. Dicho mapa se revisa y actualiza de forma periódica cada año, con el objetivo de disponer de una herramienta de gestión de riesgos integrada y dinámica, que evoluciona con los cambios del entorno en el que opera la compañía y los cambios de la propia organización.



Las principales responsabilidades asignadas en relación con el SCGR corresponden al Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control y la unidad de auditoría interna. El SCGR también determina explícitamente las responsabilidades propias de la alta dirección, direcciones operativas y propietarios de los riesgos en relación con la gestión de riesgos.

El Consejo de Administración tiene atribuida la función de determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, identificando los principales riesgos del Grupo e implementando y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y competitividad del Grupo, adoptando las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo. Para la gestión de dicha función cuenta con el apoyo del Comité de Auditoría y Control, el cual realiza, entre otras, las siguientes funciones relativas al ámbito del control y gestión de riesgos:

- Elevar al Consejo para su aprobación un informe sobre la política y gestión de riesgos.
- Revisar periódicamente los sistemas de control y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer adecuadamente.
- Supervisar el proceso de elaboración, la integridad y la presentación de la información pública preceptiva (financiera y no financiera).

Adicionalmente, Colonial tiene constituidas la unidad de cumplimiento normativo y la unidad de auditoría interna como herramientas para reforzar dicho objetivo. La unidad de cumplimiento normativo tiene la responsabilidad de velar por el adecuado cumplimiento de las normas y leyes que le puedan afectar por el desarrollo de su actividad, y la función de auditoría interna tiene la responsabilidad de realizar las actividades de supervisión necesarias, contempladas en sus planes anuales aprobados por el Comité de Auditoría y Control, para evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos y de los planes de acción y controles implantados por las correspondientes direcciones para mitigar dichos riesgos.

Para una mejor gestión de los riesgos, Colonial diferencia en dos grandes ámbitos los distintos tipos de riesgos a los que se expone el Grupo en función de su origen:

- Riesgos externos: riesgos relativos al entorno en el que Colonial desarrolla su actividad y que influyen y condicionan las operaciones de la compañía.
- Riesgos internos: riesgos originados a partir de la propia actividad de la compañía y su equipo gestor.

Entre los principales riesgos externos que afronta Colonial para la consecución de sus objetivos se incluyen:

- Riesgos económicos, derivados de la coyuntura geopolítica y macroeconómica en los países en los que opera, y de cambios en las propias expectativas de los inversores y del mercado de capitales.
- Riesgos de mercado, derivados de la transformación del sector y del propio modelo de negocio, de la mayor complejidad para desarrollar la estrategia de inversión/desinversión, y de la fluctuación del mercado inmobiliario con impacto en la valoración de los activos inmobiliarios.
- Riesgos financieros, relacionados con las restricciones en los mercados financieros, las fluctuaciones de los tipos de interés, el impacto de los cambios en la normativa fiscal y los de contraparte de los clientes principales.
- Riesgos del entorno, como son los relacionados con la gestión de crisis, los derivados de la regulación y demandas más exigentes en ESG, y principalmente los relacionados con los riesgos físicos y de transición provocados por el cambio climático con consecuencias en la actividad del Grupo.

Entre los principales riesgos internos que afronta Colonial para la consecución de sus objetivos se incluyen:

- Riesgos estratégicos en relación a la dimensión y diversificación del Grupo y a la composición del portfolio de activos.
- Riesgos operativos diversos relacionados con el mantenimiento de los niveles de ocupación de los inmuebles y de los niveles de renta contratados, con el coste de los proyectos de obra así como el plazo para su ejecución, con la gestión del nivel de endeudamiento y de la calificación crediticia actual, con ciberataques o fallos en los sistemas de información, así como los propios de la gestión de la estructura organizativa y del talento.
- Riesgos derivados del cumplimiento de toda la normativa y obligaciones contractuales que le es de aplicación, incluidos los riesgos fiscales relacionados con la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Colonial o de su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cotizada (SIIC) por parte de su filial francesa Société Foncière Lyonnaise.

Los riesgos inherentes definidos en el modelo de negocio del Grupo Colonial de acuerdo con las diferentes actividades que desarrolla son susceptibles de materializarse a lo largo de cada ejercicio. A continuación, destacamos los principales riesgos o eventos de este primer semestre de 2024:

- En el ámbito geopolítico cabe destacar los procesos electorales celebrados en este primer semestre del año, en el Parlamento europeo y en especial en Francia, que mantienen elevada la incertidumbre política ante la dificultad de establecer un gobierno estable y con suficientes mayorías para implementar sus políticas. Asimismo, las tensiones geopolíticas han perdurado durante este semestre, con la prolongación del conflicto entre Rusia y Ucrania, así como del conflicto bélico en la franja de Gaza, manteniendo la incertidumbre sobre el impacto de los mismos en determinadas economías de la Eurozona.
- Adicionalmente, en el ámbito financiero, el Banco Central Europeo ha iniciado un cambio en la política monetaria al reducir en 25 puntos básicos los tipos de interés en este primer semestre de 2024. Ante dicho contexto macroeconómico, la valoración de la cartera de inmuebles del Grupo se ha mantenido estable en este primer semestre respecto al ejercicio anterior, año en el que se registró una corrección muy significativa en los valores inmobiliarios. La ejecución de la estrategia de desinversión de activos no estratégicos, así como la materialización a principios del mes de julio de 2024 de la ampliación de capital con la entrada de un nuevo accionista significativo, han permitido continuar con la gestión y optimización de los niveles de endeudamiento, liquidez y mantenimiento de los niveles de calificación crediticia, con el fin de disponer de una estructura financiera más robusta y aumentar la capacidad inversora ante las oportunidades que puedan surgir en el sector.
- La gestión de los riesgos físicos y de transición vinculados al cambio climático han continuado siendo una prioridad para el Grupo, a través del desarrollo del plan de descarbonización, así como de las actuaciones específicas dirigidas a mejorar la calidad de los inmuebles y la medición de sus niveles de consumo energético, con el fin de optimizar su impacto medioambiental.
- En este ámbito de ESG, el Grupo está fuertemente involucrado en el análisis y monitorización para la adaptación a los crecientes requerimientos de información no financiera, resultado de la aplicación de la taxonomía europea, así como de la Directiva de Reporte de Sostenibilidad Corporativa (CSRD).
- La gestión del capital humano y desarrollo de talento en este entorno tan complejo es una prioridad, al objeto de afrontar los cambios y nuevos retos en el modelo de negocio, gestionar los riesgos mencionados anteriormente, así como las nuevas oportunidades de crecimiento y desarrollo para el Grupo.

En este contexto, Colonial continúa realizando un seguimiento dinámico y monitorización de la evolución de dichos riesgos y de la eficacia del funcionamiento de los sistemas de control implantados, lo que permite una gestión adecuada de los riesgos, con el fin de poder desarrollar adecuadamente la estrategia del Grupo, conseguir los objetivos, garantizar las operaciones y preservar el valor del Grupo.

## 5. Hechos posteriores

### Aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 12 de junio de 2024 -

Con fecha 3 de julio de 2024 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura pública relativa al aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 12 de junio de 2024. El aumento del capital social aprobado, con exclusión del derecho de suscripción preferente, y con cargo a aportaciones dinerarias y no dinerarias, consiste en la emisión y puesta en circulación de 87.729.050 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, con un valor nominal unitario de 2,50 euros, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.

La contraprestación de dicha ampliación consiste en 350.000 miles de euros en efectivo y una serie de inmuebles residenciales y de oficinas titularidad de Critería Caixa, S.A.U. y determinadas sociedades filiales íntegramente participadas por ésta, valorados en 272.473 miles de euros, resultando un importe total efectivo de 622.473 miles de euros.

Tras dicha ampliación, el capital social de la Sociedad ha quedado fijado en 1.568.361.717,50 euros, representado por 627.344.687 acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas.

Las nuevas acciones de Colonial han sido admitidas a negociación el día 5 de julio de 2024, una vez completados los trámites preceptivos ante Iberclear, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las Bolsas de Valores.

### Venta del activo Méndez Álvaro residencial –

Con fecha 23 de julio de 2024 la Sociedad dominante ha enajenado el activo Méndez Álvaro residencial, sito en Madrid, por importe de 130.000 miles de euros, de los cuáles 13.000 miles de euros ya se habían cobrado en el ejercicio

anterior en concepto de arras, las cuáles han sido dados de baja del epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del estado de situación financiera consolidado resumido.

#### Finalización de las actuaciones inspectoras de comprobación e investigación con carácter general de los ejercicios 2018 a 2021 de la Sociedad dominante

Con fecha 15 de julio de 2023 se han dado por finalizadas las actuaciones inspectoras de comprobación e investigación con carácter general para el impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2018 a 2021, y para el impuesto sobre el valor añadido, las retenciones a cuenta de no residentes y retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, profesionales y actividades económicas del periodo octubre 2018-diciembre 2021. La Sociedad dominante ha firmado actas en conformidad que han ascendido, por todos los conceptos, a 272 miles de euros.

No se han producido hechos posteriores relevantes significativos adicionales a los mencionados.

### **6. Evolución previsible**

Este último periodo se ha caracterizado por un contexto económico marcado por la elevada inflación e incertidumbre. El conflicto entre Rusia y Ucrania junto con la crisis energética, entre otros factores, han provocado un deterioro económico.

Una vez cerrado el primer semestre del año con el ciclo de actividad superando obstáculos de muy diversa naturaleza y con importantes divergencias tanto sectoriales como regionales, la sensación es que nos encontramos cerca de un punto de inflexión, a partir del cual se irán manifestando con más intensidad los efectos del endurecimiento monetario acumulado en el último año y medio.

La perspectiva europea es más optimista de lo que sugirieron los signos iniciales hace unos meses, impulsado en gran medida por los menores precios de la energía, aunque todavía se espera un crecimiento bajo, se prevé que las perspectivas de crecimiento para el ejercicio 2024 mejoren.

#### ***Estrategia a futuro-***

En este contexto de mercado, la estrategia de Colonial continúa comprometida con la creación de valor a largo plazo en el sector de oficinas *prime*, con el foco en la calidad y retornos ajustados al riesgo, y con un fuerte calificación crediticia y posición de liquidez.

### **7. Actividades de Investigación y desarrollo**

A consecuencia de las propias características del Grupo, sus actividades y su estructura, habitualmente en Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

### **8. Acciones Propias**

A 30 de junio de 2024 la Sociedad dominante mantiene un saldo final de 7.714.388 acciones de 19.286 miles de euros de valor nominal (2,5 euros por acción), que representan un 1,43% del capital social de la Sociedad dominante.

## Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority)

A continuación, se incluye un glosario explicativo de las medidas alternativas de rendimiento (*Alternative Performance Measures*), incluyendo la definición y relevancia de las mismas para Colonial, de conformidad con las recomendaciones de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas en octubre de 2015 (*ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures*). Estas *Alternative Performance Measures* no han sido auditadas ni revisadas por el auditor (PricewaterhouseCoopers) de la Sociedad.

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)</b>	<b>Forma de cálculo</b>	<b>Definición/Relevancia</b>
<b>Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs</b>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
<b>Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs</b>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
<b>Like for like Valoración</b>	Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera
<b>EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)</b> EPRA ( <i>European Public Real Estate Association</i> ) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.	Se calcula en base al Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
<b>EPRA NDV (EPRA Net Disposal Value)</b> EPRA ( <i>European Public Real Estate Association</i> ) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.	Calculado ajustando en el EPRA NTA las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando los créditos fiscales disponibles por el Grupo considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)</b>	<b>Forma de cálculo</b>	<b>Definición/Relevancia</b>
<b>Endeudamiento financiero bruto (EFB)</b>	Calculado como la suma de las partidas <i>“Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros”, “Emisiones de obligaciones y valores similares”, y “Emisiones de pagarés”</i> excluyendo <i>“Intereses”</i> (devengados), <i>“Gastos de formalización”,</i> y <i>“Otros pasivos financieros”</i> del estado de situación financiera resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
<b>Endeudamiento financiero neto (EFN)</b>	Calculado ajustando en el <i>Endeudamiento financiero bruto (EFB)</i> la partida <i>“Efectivo y medios equivalentes”</i> .	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
<b>Loan to Value Grupo o LtV Grupo</b>	Calculado como el resultado de dividir el <i>“Endeudamiento financiero neto (EFN)”</i> entre la suma de la <i>“Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo”</i> más las <i>“acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA”</i> .	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
<b>LtV Holding o LtV Colonial</b>	Calculado como el resultado de dividir el <i>“Endeudamiento financiero bruto”</i> minorado del importe de la partida <i>“Efectivo y medios equivalentes”</i> de la Sociedad dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%, ajustado por el importe de los compromisos por <i>“aplazamientos por operaciones de compraventa de activos inmobiliarios”,</i> entre la suma de <i>“la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%”,</i> la <i>“autocartera de la sociedad dominante”</i> y el <i>EPRA NTA del resto de participaciones financieras en sociedades dependientes”</i> .	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.
<b>Like for like Rentas</b>	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida <i>“Importe neto de la cifra de negocio”</i> comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)</b>	<b>Forma de cálculo</b>	<b>Definición/Relevancia</b>
<b>EBITDA analítico</b>  <b>(Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</b>	Calculado como el “Beneficio de explotación” ajustado por las “Importe neto de la cifra de negocio – Existencias”, “Costes de ventas – Existencias”, “Amortizaciones”, “Resultados netos por ventas de activos”, “Variación neta de provisiones”, “Reversión provisiones bajas anticipadas”, “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias”, y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro”, así como los gastos de estructura extraordinarios y los incurridos en la “Amortización” y “Resultado financiero” derivado del registro de la normativa “NIIF 16 arrendamientos financieros”, asociado al negocio flexible (co-working).	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
<b>EBITDA rentas</b>	Calculado como los “Ingresos por rentas analíticas” menos los “Gastos de explotación netos analíticos”.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad de arrendamiento, antes de las dotaciones a la amortización, provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
<b>Ingresos por rentas analíticos</b>	Calculado como el “Importe neto de la cifra de negocio – Inversiones inmobiliarias” ajustado por los “Ingresos del negocio flexible”, por el “Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible” y por la “Reversión provisiones bajas anticipadas”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
<b>Gastos de explotación netos analíticos</b>	Calculado como la suma de “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” ajustado por los “Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al segmento corporativo”, por los “Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible”, por los “Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios”, por los “Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible” y por la “Variación de provisiones”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)</b>	<b>Forma de cálculo</b>	<b>Definición/Relevancia</b>
<b>Otros ingresos analíticos</b>	Calculado como la suma de las partidas de "Otros ingresos" y "Resultado entidades por el procedimiento de la participación" del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y ajustado por "Otros ingresos correspondientes al segmento corporativo", "Importe neto de la cifra de negocio, Gastos de personal y Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible", "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible", "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" y "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
<b>Gastos estructura analíticos</b>	Calculado como la suma de las partidas "Otros ingresos", "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y ajustado por "Gastos de explotación netos analíticos", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios", "Variación neta de provisiones", "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible" y "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
<b>Extraordinarios analíticos</b>	Calculado como la suma de las partidas "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y ajustado por "Gastos de explotación netos analíticos", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible", "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible" y "Variación neta de provisiones".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)</b>	<b>Forma de cálculo</b>	<b>Definición/Relevancia</b>
<b>Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos</b>	Calculado como la suma de las partidas “ <i>Resultados netos por venta de activos</i> ” y “ <i>Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias</i> ” del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y ajustado por “ <i>Importe neto de la cifra de negocio – Existencias</i> ” y “ <i>Coste de ventas – Existencias</i> ”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
<b>Amortizaciones y provisiones analíticas</b>	Calculado como la suma de las partidas “ <i>Amortizaciones</i> ” y “ <i>Resultado por variación de valor de activos y por deterioro</i> ” del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y ajustado por “ <i>Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros</i> ”, por la “ <i>Variación neta de provisiones</i> ” y por la “ <i>Reversión provisiones bajas anticipadas</i> ”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
<b>Resultado financiero analítico</b>	Calculado como la suma de las partidas “ <i>Ingresos financieros</i> ” y “ <i>Gastos financieros</i> ” del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y ajustado por el “ <i>Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros</i> ”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
<b>Resultado financiero analítico recurrente</b>	Calculado como el “ <i>Resultado financiero analítico</i> ” y ajustado por los “ <i>Ingresos y gastos financieros extraordinarios</i> ”	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
<b>EPRA Earnings y Resultado neto recurrente</b>	Calculado según las recomendaciones de EPRA, ajustando determinadas partidas al Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.

Las medidas alternativas de rendimiento (*Alternative Performance Measures*) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de las cuentas anuales consolidadas y en los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes o en los desgloses de las partidas (sub-partidas) incluidas en las correspondientes notas explicativas de la memoria, salvo por lo que se indica a continuación.

Se incluye a continuación una conciliación de aquellas medidas alternativas de rendimiento cuyo origen no deriva, en su totalidad, de partidas o sub-partidas de las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, según lo dispuesto en el párrafo 28 de las mencionadas recomendaciones.



**Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs**

Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Millones de Euros	
	30/06/2024	2023
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	11.267	11.336
Más: costes de transacción	627	607
<b>Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción</b>	<b>11.894</b>	<b>11.944</b>
España	3.995	4.127
Francia	7.899	7.817

**Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV excluding Transfer costs**

Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV excluding Transfer costs	Millones de Euros	
	30/06/2024	2023
Barcelona	1.176	1.187
Madrid	1.887	2.054
Paris	7.209	7.135
<b>Cartera de explotación</b>	<b>10.272</b>	<b>10.375</b>
Proyectos	996	961
<b>Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción</b>	<b>11.267</b>	<b>11.336</b>
España	3.861	4.004
Francia	7.406	7.332

**Like for like Valoración**

Like-for-like Valoración	Millones de Euros	
	30/06/2024	2023
<b>Valoración a 1 de enero</b>	<b>11.336</b>	13.005
Like for like España	10	(301)
Like for like Francia	74	(856)
Adquisiciones y desinversiones	(152)	(512)
<b>Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción</b>	<b>11.267</b>	<b>11.336</b>

## EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)	Millones de euros	
	30/06/2024	2023
<b>“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”</b>	<b>4.926</b>	<b>4.936</b>
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
<b>Diluted NTA</b>	<b>4.926</b>	<b>4.936</b>
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	121	124
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	--	13
<b>Diluted NTA at Fair Value</b>	<b>5.047</b>	<b>5.073</b>
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	210	289
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(40)	10
<b>EPRA NTA</b>	<b>5.217</b>	<b>5.372</b>
Número de acciones (millones)	539,6	539,6
<b>EPRA NTA por acción</b>	<b>9,66</b>	<b>9,95</b>

## EPRA NDV (Net Disposal Value)

EPRA NDV (EPRA Net Disposal Value)	Millones de euros	
	30/06/2024	2023
<b>“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”</b>	<b>4.926</b>	<b>4.936</b>
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
<b>Diluted NDV</b>	<b>4.926</b>	<b>4.936</b>
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	121	124
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	--	13
<b>Diluted NDV at Fair Value</b>	<b>5.047</b>	<b>5.073</b>
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	--	--
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	--	--
(ix) Valor de mercado de la deuda	240	219
<b>EPRA NDV</b>	<b>5.287</b>	<b>5.292</b>
Número de acciones (millones)	539,6	539,6
<b>EPRA NDV por acción</b>	<b>9,79</b>	<b>9,81</b>

## Loan to Value Grupo o LtV Grupo

Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Millones de Euros	
	30/06/2024	2023
Endeudamiento financiero bruto	5.318	5.302
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	--
Menos: “Efectivo y medios equivalentes”	(425)	(438)
<b>(A) Endeudamiento financiero neto</b>	<b>4.892</b>	<b>4.864</b>
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción <sup>(*)</sup>	11.856	11.944
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA	43	80
<b>(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad dominante</b>	<b>11.899</b>	<b>12.024</b>
<b>Loan to Value Grupo (A)/(B)</b>	<b>41,1%</b>	<b>40,5%</b>

(\*) Las participaciones registradas por el método de la participación se valoran a EPRA NTA (Nota 2).

### LtV Holding o LtV Colonial

LtV Holding o LtV Colonial	Millones de Euros	
	30/06/2024	2023
Sociedad Holding	3.012	2.987
Endeudamiento financiero bruto	3.012	2.987
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	--
Menos: "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%	(393)	(338)
<b>(A) Endeudamiento financiero neto</b>	<b>2.619</b>	<b>2.649</b>
<b>(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción</b>	<b>8.105</b>	<b>8.273</b>
<b>Loan to Value Holding (A)/(B)</b>	<b>32,3%</b>	<b>32,0%</b>
Préstamo Intercompany SFL	(415)	(345)
<b>(C) Endeudamiento financiero neto</b>	<b>2.204</b>	<b>2.304</b>
<b>Loan to Value Holding (C)/(B) considerando el préstamo intercompany a SFL</b>	<b>27,2%</b>	<b>27,8%</b>

### Like for like Rentas

Like-for-Like Rentas	Millones de Euros			
	Barcelona	Madrid	Paris	Total
<b>Ingresos por Rentas analítico 30/06/2023</b>	<b>22</b>	<b>50</b>	<b>111</b>	<b>183</b>
Like for like	2	1	8	11
Proyectos y altas	(0)	(5)	10	5
Inversiones y desinversiones	0	(4)	0	(4)
Otros e indemnizaciones	(1)	0	(3)	(3)
<b>Ingresos por Rentas analítico 30/06/2024</b>	<b>23</b>	<b>42</b>	<b>127</b>	<b>192</b>

## EBITDA analítico

EBITDA analítico	Millones de Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Beneficio de explotación	164	(382)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio – Existencias"	(106)	--
Ajuste: "Coste de ventas – Existencias"	92	--
Ajuste: "Amortizaciones"	4	5
Ajuste: "Resultados netos por ventas de activos"	(13)	7
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(5)	(1)
Ajuste: "Reversión provisiones bajas anticipadas"	5	--
Ajuste: "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias"	12	524
Ajuste: "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro"	1	1
Ajuste: "Extraordinarios"	1	1
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(1)	(2)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(0)	(1)
<b>EBITDA analítico</b>	<b>153</b>	<b>152</b>

## EBITDA rentas

EBITDA rentas	Millones de Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Importe neto de la cifra de negocio – Inversiones inmobiliarias	192	189
Ajuste: "Ingresos del negocio flexible"	(9)	(9)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	4	4
Ajuste: "Reversión provisiones bajas anticipadas"	5	--
<b>Ingresos por rentas analíticos</b>	<b>192</b>	<b>183</b>
Gastos de personal	(18)	(16)
Otros gastos de explotación	(23)	(25)
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	28	24
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible"	3	3
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	1	1
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	1	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(5)	(1)
<b>Gastos explotación netos analíticos</b>	<b>(14)</b>	<b>(13)</b>
<b>EBITDA rentas</b>	<b>178</b>	<b>170</b>

### Otros ingresos analíticos

Otros ingresos analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Otros ingresos	2	6
Resultado de entidades por el procedimiento de la participación	1	--
Ajuste: "Otros ingresos correspondientes al segmento de corporativo"	(1)	(2)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio y Gastos de personal y Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	7	8
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	(4)	(5)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(1)	(2)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(0)	(1)
<b>Otros ingresos analíticos</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

### Gastos estructura analíticos

Gastos estructura analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Otros ingresos	2	6
Gastos de personal	(18)	(16)
Otros gastos de explotación	(23)	(25)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	14	13
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"	2	2
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	1	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(5)	(1)
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	1	1
Ajuste: "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento"	(1)	(4)
<b>Gastos estructura analíticos</b>	<b>(28)</b>	<b>(23)</b>

### Extraordinarios analíticos

Extraordinarios analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Gastos de personal	(18)	(16)
Otros gastos de explotación	(23)	(25)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	14	13
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	28	24
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"	3	3
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	1	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(5)	(1)
<b>Extraordinarios analíticos</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>

### Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos

Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Resultados netos por venta de activos	13	(7)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(12)	(524)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio – Existencias"	106	--
Ajuste: "Coste de ventas – Existencias"	(92)	--
<b>Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos</b>	<b>15</b>	<b>(532)</b>

### Amortizaciones y provisiones analíticas

Amortizaciones y provisiones analíticas	Millones de Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Amortizaciones	(4)	(5)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(1)	(1)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	1	2
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	5	1
Ajuste: "Reversión provisiones bajas anticipadas"	(5)	--
<b>Amortizaciones y provisiones analíticas</b>	<b>(4)</b>	<b>(3)</b>

### Resultado financiero analítico y analítico recurrente

Resultado financiero analítico	Millones de Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Ingresos financieros	11	2
Gastos financieros	(55)	(51)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(0)	1
<b>Resultado financiero analítico</b>	<b>(44)</b>	<b>(48)</b>
Ajuste: "Ingresos y gastos financieros extraordinarios"	3	2
<b>Resultado financiero analítico recurrente</b>	<b>(41)</b>	<b>(46)</b>

## EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente	Millones de Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>86</b>	<b>(347)</b>
<b>Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción</b>	<b>15,93</b>	<b>(64,34)</b>
<i>Incluye/(excluye):</i>		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	13	525
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(27)	7
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	--	--
(iv) Impuestos por venta de activos	0	(4)
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	--	--
(vi) Cambios de valor en instrumentos financieros y costes de cancelación	5	2
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(26)	(11)
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	--	--
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	39	(89)
<b>EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)</b>	<b>90</b>	<b>83</b>
<i>Ajustes específicos compañía:</i>		
(a) Gastos y provisiones extraordinarias	4	4
(b) Resultado financiero no recurrente	(2)	(0)
(c) Tax credits	--	--
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(0)	(0)
<b>Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía)</b>	<b>92</b>	<b>87</b>
Número promedio de acciones (millones)	539,6	539,6
<b>Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción</b>	<b>17,01</b>	<b>16,10</b>