

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

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros
Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020



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 2020, el estado de resultado, el estado de 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 acuerdo 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 2020 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo 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.

.....
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es



Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre las notas 1.c y 5 adjuntas, en relación con el saldo de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2020, por 11.754.579 miles de euros. En la referida nota 5 se describe que los valoradores expertos independientes exponen en sus informes de valoración el escenario de incertidumbre sobre el que se han realizado las valoraciones de los activos del Grupo, debido a la falta de operaciones comparables en el sector inmobiliario y, que en consecuencia, ha supuesto que las mismas estén expuestas a un grado de certeza inferior al que resultaría en un entorno no afectado por la crisis sanitaria generada por el Covid-19. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Llamamos la atención sobre la nota 1.b adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos 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 2019. 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 2020 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 2020. Nuestro trabajo 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 en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Mireia Oranias Casajoanes

29 de julio de 2020

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2020 Núm. 20/20/03764

IMPORT COL·LEGAL: 30,00 EUR

Informe sobre treballs diferents
a l'auditoria de comptes

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

Estados financieros intermedios resumidos
consolidados e Informe de gestión intermedio
consolidado correspondiente
al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2020

**INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO COLONIAL)**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2020

(Miles de Euros)

| ACTIVO | Nota | 30 de junio de 2020 | 31 de diciembre de 2019 | PASIVO Y PATRIMONIO NETO | Nota | 30 de junio de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
|---|------|---------------------|-------------------------|--|------|---------------------|-------------------------|
| Activos intangibles | | 5.583 | 4.900 | Capital Social | | 1.270.287 | 1.270.287 |
| Activos por derecho de uso | | 11.334 | 12.787 | Prima de emisión | | 1.491.280 | 1.513.749 |
| Inmovilizado material | 4 | 56.103 | 50.900 | Reservas Sociedad Dominante | | 194.452 | 186.822 |
| Inversiones inmobiliarias | 5 | 11.754.579 | 11.797.117 | Reservas consolidadas | | 2.474.292 | 1.735.202 |
| Activos financieros no corrientes | | 30.745 | 33.585 | Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros | | (11.690) | 22.403 |
| Instrumentos financieros | 10 | 1.148 | 25.379 | Otros instrumentos de patrimonio | | 9.327 | 9.515 |
| Activos por impuestos diferidos y no corrientes | | 403 | 448 | Valores propios | | (3.392) | (6.179) |
| Otros activos no corrientes | | 30.432 | 8.233 | Resultado del ejercicio | | (26.392) | 826.799 |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 11.890.327 | 11.933.349 | Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante | | 5.398.164 | 5.558.598 |
| | | | | Participaciones no dominantes | | 1.383.401 | 1.401.899 |
| | | | | PATRIMONIO NETO | 8 | 6.781.565 | 6.960.497 |
| | | | | Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros | 9 | 841.607 | 442.358 |
| | | | | Emisión de obligaciones y valores similares | 9 | 4.280.010 | 3.781.442 |
| | | | | Instrumentos financieros derivados | 10 | 12.586 | 2.782 |
| | | | | Pasivos por arrendamiento | | 10.822 | 12.262 |
| | | | | Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes | 12 | 377.792 | 381.701 |
| | | | | Provisiones no corrientes | | 1.739 | 1.499 |
| | | | | Otros pasivos no corrientes | | 87.158 | 79.940 |
| | | | | PASIVO NO CORRIENTE | | 5.611.714 | 4.701.984 |
| Existencias | | 50.048 | 48.196 | Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros | 9 | 3.033 | 3.247 |
| Deudores comerciales y otros | 6 | 138.271 | 117.095 | Emisión de obligaciones y valores similares | 9 | 342.692 | 647.726 |
| Activos financieros corrientes | | 9 | 90 | Instrumentos financieros derivados | 10 | - | 675 |
| Activos por impuestos | | 13.619 | 9.566 | Pasivos por arrendamiento | | 1.963 | 2.131 |
| Efectivo y medios equivalentes | 9 | 773.480 | 216.781 | Acreedores comerciales y otros | 11 | 268.309 | 158.578 |
| ACTIVO CORRIENTE | | 975.427 | 391.728 | Pasivos por impuestos | | 23.708 | 19.085 |
| | | | | Provisiones corrientes | | 5.926 | 7.588 |
| Activos clasificados como mantenidos para la venta | 7 | 173.156 | 176.434 | PASIVO CORRIENTE | | 645.631 | 839.030 |
| TOTAL ACTIVO | | 13.038.910 | 12.501.511 | TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | | 13.038.910 | 12.501.511 |

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 2020.

**INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO COLONIAL)**

ESTADO DE RESULTADO Y ESTADO DE RESULTADO GLOBAL RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Miles de Euros)

| Estado de resultado | Nota | Junio 2020 | Junio 2019 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 13-a | 178.107 | 175.865 |
| Otros ingresos | | 1.408 | 3.274 |
| Gastos de personal | | (14.949) | (14.800) |
| Otros gastos de explotación | | (24.886) | (31.932) |
| Amortizaciones | | (3.020) | (3.298) |
| Variación neta de provisiones | | 617 | 4.982 |
| Resultados netos por ventas de activos | 13-b | 1.752 | (986) |
| Beneficio de explotación | | 139.029 | 133.105 |
| Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias | 13-c | (107.250) | 418.509 |
| Resultado por variación de valor de activos y por deterioro | 13-c | 638 | (61.685) |
| Ingresos financieros | 13-d | 5.318 | 3.276 |
| Gastos financieros | 13-d | (50.485) | (56.346) |
| Resultado antes de impuestos | | (12.750) | 436.859 |
| Impuesto sobre las ganancias | | 1.751 | (20.829) |
| Resultado consolidado neto | | (10.999) | 416.030 |
| Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante | 3 | (26.392) | 337.669 |
| Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes | 8 | 15.393 | 78.361 |
| Resultado básico por acción (Euros) | 3 | (0,05) | 0,67 |
| Resultado diluido por acción (Euros) | 3 | (0,05) | 0,67 |
| Estado de resultado global | | | |
| Resultado consolidado neto | | (10.999) | 416.030 |
| Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto | | (36.492) | (1.707) |
| Resultados por instrumentos financieros de cobertura | 10 | (36.492) | (1.925) |
| Efecto impositivo sobre los resultados anteriores | 10 | - | 218 |
| Transferencias al resultado global | | 1.543 | 2.166 |
| Resultados por instrumentos financieros de cobertura | 8 | 1.543 | 2.713 |
| Efecto impositivo sobre los resultados anteriores | | - | (547) |
| Resultado global consolidado | | (45.948) | 416.489 |
| Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante | | (60.485) | 338.292 |
| Resultado global atribuido a participaciones no dominantes | | 14.537 | 78.197 |
| Resultado integral básico por acción (Euros) | | (0,12) | 0,67 |
| Resultado integral diluido por acción (Euros) | | (0,12) | 0,67 |

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de resultado integral resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

**INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO COLONIAL)**

**ESTADO DE CAMBIOS DEL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL
30 DE JUNIO DE 2020**

(Miles de Euros)

| | Nota | Capital Social | Prima de emisión | Reservas de la Sociedad Dominante | Reservas en sociedades consolidadas | Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros | Otros instrumentos de patrimonio | Valores propios | Resultado del ejercicio | Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante | Participaciones no dominantes | Total |
|---|----------|------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--|----------------------------------|-----------------|-------------------------|---|-------------------------------|------------------|
| Saldo a 31 de diciembre de 2018 | 8 | 1.270.287 | 1.578.439 | 215.990 | 1.222.610 | (2.078) | 6.017 | (5.606) | 524.763 | 4.810.422 | 1.290.382 | 6.100.804 |
| Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo | | - | - | - | - | 25.089 | - | - | 826.799 | 851.888 | 166.602 | 1.018.490 |
| Operaciones con accionistas: | | | | | | | | | | | | |
| Cartera valores propios | | - | - | - | - | - | - | (3.395) | - | (3.395) | - | (3.395) |
| Distribución de resultado 2018 (dividendos) | | - | (64.690) | (569) | 488.455 | - | - | - | (524.763) | (101.567) | (30.744) | (132.311) |
| Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio | | - | - | (1.131) | - | - | 3.498 | 2.822 | - | 5.189 | 417 | 5.606 |
| Variaciones de perímetro | | - | - | (27.468) | 25.733 | (608) | - | - | - | (2.343) | (26.182) | (28.525) |
| Otras variaciones | | - | - | - | (1.596) | - | - | - | - | (1.596) | 1.424 | (172) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2019 | 8 | 1.270.287 | 1.513.749 | 186.822 | 1.735.202 | 22.403 | 9.515 | (6.179) | 826.799 | 5.558.598 | 1.401.899 | 6.960.497 |
| Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo | | - | - | - | - | (34.093) | - | - | (26.392) | (60.485) | 14.537 | (45.948) |
| Operaciones con accionistas: | | | | | | | | | | | | |
| Cartera valores propios | | - | - | - | - | - | - | (1.382) | - | (1.382) | - | (1.382) |
| Distribución de resultado 2019 (dividendos) | | - | (22.469) | 8.787 | 738.930 | - | - | - | (826.799) | (101.551) | (33.267) | (134.818) |
| Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio | | - | - | (1.157) | - | - | (189) | 4.169 | - | 2.823 | 282 | 3.105 |
| Otras variaciones | | - | - | - | 160 | - | 1 | - | - | 161 | (50) | 111 |
| Saldo a 30 de junio de 2020 | 8 | 1.270.287 | 1.491.280 | 194.452 | 2.474.292 | (11.690) | 9.327 | (3.392) | (26.392) | 5.398.164 | 1.383.401 | 6.781.565 |

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de cambio del patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

**INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO COLONIAL)**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

(Miles de euros)

| | Nota | Junio 2020 | Junio 2019 |
|--|------|-----------------|-----------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| 1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | | |
| Resultado de explotación | | 139.029 | 133.105 |
| Ajustes al resultado | | | |
| Amortización (+) | | 3.020 | 3.298 |
| Variación de provisiones (neto) (+/-) | | (617) | (4.982) |
| Otros | | (3.142) | 1.857 |
| Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-) | | (1.752) | 986 |
| Resultado ajustado | | 136.538 | 134.264 |
| Pagos por impuestos (-) | | (1.540) | 8.963 |
| Interes recibidos (+) | | 1.116 | 858 |
| Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente | | | |
| Existencias (+/-) | | (1.645) | (285) |
| Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-) | | (16.770) | (9.481) |
| Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-) | | 8.617 | (5.523) |
| Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-) | | (14.981) | 1.162 |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación | | 111.335 | 129.958 |
| 2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| Inversiones en (-) | | | |
| Activos intangibles | | (1.617) | (2.620) |
| Activos materiales | 4 | (5.830) | (6.767) |
| Inversiones inmobiliarias | 5 | (69.171) | (47.329) |
| Activos financieros no corrientes y otros | | 2.837 | (28.094) |
| | | (73.781) | (84.810) |
| Desinversiones en (+) | | | |
| Inversiones inmobiliarias | 5 | 8.987 | 11.850 |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta | 7 | 3.939 | - |
| | | 12.926 | 11.850 |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión | | (60.855) | (72.960) |
| 3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | | |
| Dividendos pagados (-) | 8 | (33.267) | (30.744) |
| Amortización de deudas con entidades de crédito (-) | 9 | (1.040) | (309.771) |
| Amortización de deudas con obligacionistas (-) | 9 | (307.500) | - |
| Intereses pagados (+/-) | | (47.502) | (40.585) |
| Cancelación de instrumentos financieros derivados (-) | 10 | (3.081) | (6.008) |
| Operaciones con acciones propias (+/-) | 8 | (1.382) | (14) |
| | | (393.772) | (387.122) |
| Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+) | 9 | 400.000 | 75.000 |
| Obtención de nueva financiación con obligacionistas (+) | 9 | 500.000 | 515.600 |
| Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-) | | (9) | 1.016 |
| | | 899.991 | 591.616 |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación | | 506.219 | 204.494 |
| 4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETADEL EFECTIVO O EQUIVALENTES | | | |
| Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas | | 556.699 | 261.492 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio de actividades continuadas | 9 | 216.781 | 68.293 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 9 | 773.480 | 329.785 |

Las Notas 1 a 17 descritas en las nota explicativas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2020.

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 2020

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

a) Introducción

Inmobiliaria Colonial, S.A. 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.

Con fecha 29 de junio de 2017, la Junta general de accionistas de la Sociedad dominante acordó la adopción del régimen fiscal SOCIMI y las correspondientes modificaciones estatutarias para adaptar los estatutos sociales a los requisitos contemplados en dicho régimen, entre ellas, la modificación de la denominación social a Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

El 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).

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 2020, 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 estable. Durante el ejercicio 2020, 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 del mismo. 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 2019 han sido aprobadas por la Junta general de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 30 de junio de 2020.

b) Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados

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 2019 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 2019 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería 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 2020, 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 2020, 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 2019. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2019.

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 2019.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera consolidada intermedia del Grupo durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 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 2020 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 2020 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:

- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) "Definición de materialidad (o importancia relativa)": Estas modificaciones aclaran la definición de "material", introduciendo además de las partidas omitidas o inexactas que puedan influir en las decisiones de los usuarios, el concepto de información "oscura". Con tales modificaciones se logra que las NIIF sean más coherentes, pero no se espera que tengan un impacto significativo en la preparación de los estados financieros.
- NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia": Estas modificaciones proporcionan ciertas exenciones en relación con la reforma del tipo de interés de referencia (IBOR). Las exenciones están relacionadas con la contabilidad de cobertura y tienen el efecto de que la reforma del IBOR generalmente no debe causar el cese de la contabilidad de cobertura. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en el estado de resultados.
- NIIF 3 (Modificación) "Definición de un negocio": Estas modificaciones ayudarán a determinar si se trata de una adquisición de un negocio o de un grupo de activos. La definición modificada pone énfasis en que el producto de un negocio es proporcionar bienes y servicios a los clientes, mientras que la definición anterior se centraba en proporcionar rentabilidad en forma de dividendos, menores costes u otros beneficios económicos a los inversores y otros. Además de modificar la redacción de la definición, se ha proporcionado una guía adicional. Para que se considere un negocio, una adquisición tendría que incluir un insumo y un proceso que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de crear productos. La nueva guía proporciona un marco para evaluar cuándo ambos elementos están presentes (incluso para las empresas en etapa temprana que no han generado productos). Para ser un negocio sin resultados, ahora será necesario contar con mano de obra organizada. Estas modificaciones aplicarán a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del comienzo del primer ejercicio anual sobre el que se informe que se inicie a partir del 1 de enero de 2020 y a las adquisiciones de activos que ocurran a partir del inicio de ese ejercicio.

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero de 2020, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el cual no ha sido significativo.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de firma de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por 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 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 las mismas (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.

- NIIF 17 "Contratos de seguros": En mayo de 2017, el IASB finalizó su proyecto de larga duración para desarrollar una norma contable sobre contratos de seguros y publicó la NIIF 17, "Contratos de seguros". La NIIF 17 reemplaza a la NIIF 4 "Contratos de seguros", que actualmente permite una amplia variedad de prácticas contables. La NIIF 17 cambiará fundamentalmente la contabilidad por todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con componentes de participación discrecional.

La norma aplicará para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose su aplicación anticipada si también se aplican la NIIF 15, "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes" y la NIIF 9, "Instrumentos financieros". La NIIF 17 está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIC 1 (Modificación) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes": Estas modificaciones 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 pacto). La modificación también aclara lo que quiere decir la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022, si bien se permite su adopción anticipada.
- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto": Se prohíbe deducir del coste de un elemento del inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, ahora se reconocen en resultados. La modificación también aclara que una entidad está probando si el activo funciona correctamente cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación. Por lo tanto, un activo podría ser capaz de operar según lo previsto por la dirección y estar sujeto a amortización antes de que haya alcanzado el nivel de rendimiento operativo esperado por la dirección. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022.
- NIC 37 (Modificación) "Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato": La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos. También aclara que antes de dotar una provisión separada por causa de un contrato oneroso, la entidad reconocerá cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato, en vez de sobre los activos dedicados a ese contrato. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022.
- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco Conceptual": Se ha actualizado la NIIF 3 para referirse al Marco Conceptual de 2018 a fin de determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios (antes se refería al MC de 2001). Además, se ha añadido una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022.
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF": La NIIF 1 permite una exención si una dependiente adopta las NIIF en una fecha posterior a su matriz. Esta modificación permite que las entidades que hayan tomado esta exención también midan las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes contabilizados por la matriz, en función de la fecha de transición de esta última a las NIIF.
 - NIIF 9 "Instrumentos financieros": La modificación aborda qué costes deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. Los costes u honorarios podrían pagarse a terceros o al prestamista. Según la modificación, los costes u honorarios pagados a terceros no se incluirán en la prueba del 10%.
 - NIIF 16 "Arrendamientos": Se ha modificado el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF 16 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, así eliminando cualquier posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
 - NIC 41 "Agricultura": Esta modificación elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41.

Como se indica en la Nota 2-b de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, la aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones, será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea.

En cualquier caso, la Sociedad dominante ha evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y, como se indica en las citadas cuentas anuales del ejercicio 2019, considera que su entrada en vigor no

tendrá un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

Adicionalmente, el IASB ha publicado una modificación a la NIIF 16 “Arrendamientos” que proporciona una exención práctica opcional a los arrendatarios a la hora de evaluar si una concesión de alquiler relacionada con la Covid-19 es una modificación del arrendamiento. Los arrendatarios pueden optar por contabilizar tales concesiones de alquiler de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones del arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de la concesión como pagos de arrendamiento variables en el (los) periodo(s) en que se produce el evento o condición que desencadena el pago reducido. La enmienda no otorga la misma facilidad a los arrendadores, quienes tienen que aplicar los actuales requisitos de la NIIF 16 y considerar si habido o no una modificación del contrato de arrendamiento correspondiente. Las bonificaciones concedidas por el Grupo no han sido significativas (Nota 13-a).

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del primer semestre del ejercicio 2020 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante, quienes han verificado que los diferentes controles establecidos, para asegurar la calidad de la información financiero-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 2019 salvo por lo indicado en la Nota 1-b 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 las inversiones inmobiliarias (Nota 5). Dicho valor de mercado ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 30 de junio de 2020 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 5.
- La valoración de los activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 7) y activos materiales destinados al uso propio.
- Estimación de las provisiones oportunas por pérdidas de deterioro de cuentas a cobrar (Nota 6).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el estado de situación financiera resumido consolidado (Nota 12).
- El valor de mercado de determinados activos financieros, incluyendo los instrumentos financieros derivados.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre.

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 2020 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2019.

d) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2020 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 para el estado de resultado, del estado de resultado global y el estado de flujos de efectivo consolidados, y se compara con la información relativa al cierre del ejercicio 2019 para el estado de situación financiera y el estado de cambios en el patrimonio neto consolidados.

e) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo 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 2020.

f) 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.

g) Hechos posteriores

Con fecha 1 de julio de 2020, han sido ejecutadas las opciones de compra concedidas durante el ejercicio 2019 sobre 5 activos logísticos. El precio de ejercicio de dichas opciones ha ascendido a 110.890 miles de euros, si bien la Sociedad dominante ya había recibido 11.089 miles de euros en concepto de anticipo durante el ejercicio 2019, los cuáles fueron registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales y otros" del estado de situación financiera resumido consolidado. Se han recuperado los avales entregados a la compradora en garantía de los anticipos recibidos.

Con fecha 2 de julio de 2020, la Sociedad dominante ha suscrito la ampliación de capital realizada por la sociedad mercantil española Wittywood, S.L., y ha pasado a ostentar el 50% del capital social de dicha entidad. Wittywood, S.L. es propietaria de un terreno en el 22@ sobre el que tiene previsto promover un inmueble de oficinas construido con madera.

No se han producido otros hechos posteriores significativos.

h) Crisis sanitaria Covid-19

La pandemia del Covid-19 ha afectado y continúa afectando de forma significativa tanto a nuestros mercados domésticos como a nivel mundial. Asimismo, su impacto en la actividad inmobiliaria de Grupo Colonial, así como en la economía en general, continúa siendo incierto y de difícil predicción.

A fecha actual, todos los organismos internacionales estiman una importante contracción de la economía global durante el ejercicio 2020 y una importante caída de PIB en Europa, y en particular, en los mercados en los que opera Grupo Colonial: España y Francia.

Hay una opinión mayoritaria de que a medio plazo se producirá una recuperación de dicho impacto económico, si bien existe una pluralidad de opiniones sobre la velocidad de la recuperación en cada país y región, que dependerá principalmente de la evolución de la crisis sanitaria.

Los mercados de capitales a su vez reaccionaron a mitad del mes de marzo con una fuerte corrección, con una alta volatilidad derivada, principalmente, por la reducida visibilidad actual sobre la terminación a corto y medio plazo de esta crisis.

En este contexto, la prioridad de Grupo Colonial ha sido asegurar la salud y la seguridad de nuestros equipos, así como la continuidad de nuestra actividad y servicios para nuestros clientes. Hasta la fecha, la propagación del Coronavirus no ha tenido un impacto significativo en nuestros empleados ni equipo directivo.

Nuestra actividad permanece estable y los resultados del primer semestre reflejan la fortaleza de la cartera de Grupo Colonial y la resistencia de su modelo de negocio.

Sensible a la situación de sus clientes, y especialmente en el de aquellos que están en sectores más afectados por la prohibición de sus actividades, Grupo Colonial está teniendo conversaciones individualizadas para atender todas sus necesidades. En este sentido, el equipo comercial del Grupo ha analizado y negociado sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificación en el pago de rentas con un foco especial en todas aquellas empresas que se encuentren en dificultades financieras, como resultado y en el marco de la prohibición del desarrollo de sus actividades en el sector del comercio o del ocio.

A la fecha actual, el impacto estimado de estas negociaciones asciende a un 2% de los ingresos por rentas para el estado de resultado resumido consolidado del ejercicio 2020. Esta estimación es el resultado de la combinación de activos y clientes de Grupo Colonial, donde el sector retail supone una proporción minoritaria, siendo grandes compañías los principales clientes del Grupo.

Desde el inicio de la crisis, el equipo gestor de Colonial ha realizado una serie de medidas para fortalecer la posición del Grupo de cara a un escenario complejo, destacando los siguientes hitos:

| MARZO | ABRIL | MAYO | JUNIO | JULIO |
|--|---|--|---|--|
| Implementación del protocolo de COVID-19 en nuestros edificios | Incremento de la liquidez con un préstamo sostenible de 200€m | Las agencias S&P y Moody's confirman el rating BBB+ and Baa2 | Pre-alquiler de Marceau a Goldman Sachs | Venta Logístico Confirmación de la opción de compra firmada en 2019 |
| Venta de 2 activos no Core con una prima >20% | Más de 3.000 m ² firmados, +10% vs ERV +50% release spread | Emisión 500€m en bonos, aumentando la liquidez más allá de €2,500m | Acuerdos con clientes 100% alcanzados en España, impacto de 2% en las rentas 2020 | |
| Aplazamiento del programa de capex en 60€m (Méndez Alvaro) | | Publicación de los resultados del 1T 20, con desocupación al 2% | Dividendo estable de 20 €Cts./acción aprobado por JGA | |

La situación financiera del Grupo Colonial es sólida, con el rating de Investment Grade confirmado a finales del mes de abril del ejercicio 2020, teniendo en cuenta las circunstancias actuales tanto del Grupo como del entorno en general, y esto se refleja en las siguientes magnitudes:

- 1) Un Loan To Value Grupo del 36,6%
- 2) Una liquidez de más de 2.488.480 miles de euros, que permite cubrir en más de 6 veces los vencimientos de la deuda dispuesta de los ejercicios 2020 y 2021 (considerando la no renovación de pagarés a corto plazo).

Por último, la ubicación de los activos del Grupo, la diversificación de la cartera de clientes y su posición financiera permiten a Grupo Colonial afrontar esta crisis desde una posición sólida, siendo aún prematuro estimar el impacto final que la pandemia Covid-19 podría tener en los resultados futuros del Grupo.

2. Cambios en la composición del Grupo

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 no se han producido variaciones en el perímetro del Grupo.

Las variaciones en el perímetro del ejercicio 2019 pueden encontrarse en la Nota 2-f de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019. Asimismo, en el Anexo de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

3. Resultado por acción en actividades ordinarias

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese periodo.

Tanto a 30 de junio de 2020 como de 2019 no existen instrumentos que puedan tener efecto dilutivo significativo sobre el número promedio de acciones ordinarias de la Sociedad dominante.

| | Miles de Euros | |
|---|---------------------|---------------------|
| | 30 de junio de 2020 | 30 de junio de 2019 |
| Resultado consolidado atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante: | (26.392) | 337.669 |
| | Nº de acciones | Nº de acciones |
| Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias (en miles) | 507.617 | 507.511 |
| | Euros | Euros |
| Resultado básico por acción: | (0,05) | 0,67 |
| Resultado diluido por acción: | (0,05) | 0,67 |

4. Inmovilizado material

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

| | Miles de Euros | | |
|--|---------------------------|----------------------------|-----------------|
| | Inmuebles para uso propio | Otro inmovilizado material | Total |
| Saldo a 31 de diciembre de 2018 | 37.632 | 5.700 | 43.332 |
| Coste de adquisición | 44.789 | 13.553 | 58.342 |
| Amortización acumulada | (3.859) | (7.853) | (11.712) |
| Deterioro del valor acumulado | (3.298) | - | (3.298) |
| Adiciones | 6.657 | 2.476 | 9.133 |
| Dotación a la amortización | (1.079) | (1.392) | (2.471) |
| Retiros | (187) | (115) | (302) |
| Trasposos | 70 | (70) | - |
| Deterioro del valor | 1.208 | - | 1.208 |
| Saldo a 31 de diciembre de 2019 | 44.301 | 6.599 | 50.900 |
| <i>Coste de adquisición</i> | <i>51.280</i> | <i>15.684</i> | <i>66.964</i> |
| <i>Amortización acumulada</i> | <i>(4.889)</i> | <i>(9.085)</i> | <i>(13.974)</i> |
| <i>Deterioro del valor acumulado</i> | <i>(2.090)</i> | - | <i>(2.090)</i> |
| Adiciones | 4.290 | 1.542 | 5.832 |
| Dotación a la amortización | (688) | (728) | (1.416) |
| Retiros | (89) | (33) | (122) |
| Deterioro del valor (Nota 13-c) | 909 | - | 909 |
| Saldo a 30 de junio de 2020 | 48.723 | 7.380 | 56.103 |
| <i>Coste de adquisición</i> | <i>55.453</i> | <i>16.876</i> | <i>72.329</i> |
| <i>Amortización acumulada</i> | <i>(5.549)</i> | <i>(9.496)</i> | <i>(15.045)</i> |
| <i>Deterioro del valor acumulado</i> | <i>(1.181)</i> | - | <i>(1.181)</i> |

A 30 de junio de 2020 y 2019, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los activos (Nota 13-c) por importe de 909 y 664 miles de euros, respectivamente, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes.

Finalmente, durante el primer semestre del ejercicio 2020 se han registrado bajas por sustitución por importe de 122 miles de euros (2019: 94 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:

| | Miles de Euros | | | |
|--|---------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------|
| | Inversiones inmobiliarias | Inmovilizado en curso | Anticipos de inmovilizado | Total |
| Saldo a 31 de diciembre de 2018 | 10.497.556 | 585.577 | - | 11.083.133 |
| Adiciones | 155.137 | 97.761 | 1.000 | 253.898 |
| Retiros | (641) | (17.321) | - | (17.962) |
| Trasposos | (567.859) | 203.250 | - | (364.609) |
| Variaciones de valor | 831.407 | 11.250 | - | 842.657 |
| Saldo a 31 de diciembre de 2019 | 10.915.600 | 880.517 | 1.000 | 11.797.117 |
| Adiciones | 24.876 | 48.548 | - | 73.424 |
| Retiros (Nota 13-b) | (8.226) | - | (500) | (8.726) |
| Trasposos | 68.883 | (68.883) | - | - |
| Variaciones de valor (Nota 13-c) | (84.809) | (22.427) | - | (107.236) |
| Saldo a 30 de junio de 2020 | 10.916.324 | 837.755 | 500 | 11.754.579 |

Durante el primer semestre del ejercicio 2020 la Sociedad dominante ha adquirido una planta de un edificio de Madrid, por importe de 5.084 miles de euros, costes de adquisición incluidos, de los cuáles 500 miles de euros ya habían sido recibidos como anticipo en ejercicios anteriores.

El resto de las adiciones del primer semestre del ejercicio 2020 corresponden a inversiones realizados en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 68.340 miles de euros, incluidos 4.664 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Las bajas del primer semestre del ejercicio 2020, por importe total de venta de 9.800 miles de euros han supuesto un beneficio de 947 miles de euros, incorporando los costes indirectos de la venta (Nota 13-b). Las principales operaciones han sido la venta de un hotel situado en Mojácar y un piso sito en Madrid. Adicionalmente, durante el primer semestre del ejercicio 2020 se han registrado bajas por sustitución por importe de 186 miles de euros.

a) Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado resumido consolidado recoge las pérdidas por revalorización de las inversiones inmobiliarias para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 por importe de 107.236 miles de euros (Nota 13-c), de acuerdo con las valoraciones de expertos independientes a 30 de junio de 2020.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes (Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation en España, y CBRE y Cushman & Wakefield, en Francia), 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, excepto por los descrito en el párrafo siguiente.

El brote de nuevo Coronavirus (Covid-19), declarada "Pandemia global" por la OMS el pasado 11 de marzo de 2020, ha impactado en los mercados financieros globales. La actividad de los mercados se ha visto afectada, por lo que los valoradores consideran que no pueden sustentar su opinión de valor en las evidencias de mercado y comparables previos a esta situación. Los valoradores exponen que se enfrentan a una situación sin precedentes en la que basar su opinión, razón por la cual su valoración está sujeta a una incertidumbre sustancial de valoración de conformidad con lo indicado en el VPS 3 y el VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS, según los cuáles, a menor certidumbre, debe tenerse en cuenta un mayor grado de cautela respecto a la valoración que en condiciones normales. Los valoradores resaltan que la inclusión de la cláusula de incertidumbre de la valoración no significa que no se pueda confiar en ella, más bien se incluye para asegurar la transparencia de que, en estas circunstancias extraordinarias, la valoración tiene una menor certeza de la que tendría en condiciones normales. La cláusula de incertidumbre de la valoración se incluye de manera preventiva y no anula la credibilidad de la valoración.

A 30 de junio de 2020, 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 (%) – Oficinas | 30 de junio de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| Barcelona – Prime Yield | | |
| Cartera en explotación | 4,39 | 4,35 |
| Total cartera | 4,41 | 4,37 |
| Madrid – Prime Yield | | |
| Cartera en explotación | 4,25 | 4,27 |
| Total cartera | 4,28 | 4,30 |
| París – Prime Yield | | |
| Cartera en explotación | 3,19 | 3,14 |
| Total cartera | 3,09 | 3,02 |

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 2020 y a 31 de diciembre de 2019, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios: inmovilizado material -uso propio, inversiones inmobiliarias, existencias y activos 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 2020 | 12.163.824 | 889.039 | (763.914) |
| Diciembre 2019 | 12.196.429 | 878.506 | (755.998) |

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 donde se ubican los activos valorados:

| | Miles de Euros | |
|---|---------------------|-------------------------|
| | 30 de junio de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
| <i>Epígrafes del estado de situación financiera consolidado -</i> | | |
| Inmovilizado material – Uso propio | 37.607 | 36.973 |
| Inversiones inmobiliarias (Nota 5) | 11.754.079 | 11.796.117 |
| Existencias | 50.048 | 48.196 |
| Activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 7) | 173.156 | 176.434 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar – Incentivos al alquiler (Nota 6) | 92.063 | 86.733 |
| Activos intangibles – Derechos de arrendamiento adquiridos | 2.196 | 3.994 |
| Total Epígrafes del estado de situación financiera consolidado | 12.109.149 | 12.148.447 |
| Plusvalías latentes activos registrados bajo NIC 16 | 35.888 | 37.726 |
| Plusvalías latentes otros activos | 12.787 | 4.256 |
| Pagos pendientes | 6.000 | 6.000 |
| Valoración | 12.163.824 | 12.196.429 |

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.

b) Otra información

A 30 de junio de 2020, el Grupo tiene entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios cuyo valor contable asciende a 1.157.917 miles de euros, en garantía de deudas por importe de 273.820 miles de euros (Nota 9-g). A 31 de diciembre de 2019, los importes anteriores ascendían a 1.189.474 y 274.860 miles de euros, respectivamente.

6. Deudores comerciales y otros

La composición de este epígrafe del activo corriente del estado de situación financiera resumido consolidado es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--|---------------------|-------------------------|
| | 30 de junio de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
| Clientes por ventas y prestación de servicios | 41.348 | 14.403 |
| Clientes por venta de inmuebles | 48 | 14.070 |
| Periodificación incentivos al arrendamiento | 92.063 | 86.733 |
| Otros deudores | 90.832 | 91.034 |
| Otros activos corrientes | 3.674 | 318 |
| Deterioro del valor de créditos - | | |
| - Clientes por ventas y prestación de servicios | (4.221) | (3.990) |
| - Otros deudores | (85.473) | (85.473) |
| Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 138.271 | 117.095 |

a) 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.

En el marco de la pandemia del Covid-19, el Grupo ha concedido facilidades de pago a algunos de sus clientes, aplazando el pago de los arrendamientos. El importe total de los importes aplazados por el Grupo asciende, aproximadamente, a 10 millones de euros, de los cuáles 3 millones en España.

b) Clientes por venta de inmuebles

Durante el primer semestre del ejercicio 2020 la Sociedad dominante ha cobrado 13.750 miles de euros, cantidad que estaba garantizada por las compradoras mediante la constitución de hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el inmueble vendido, a favor de la Sociedad dominante. Con el cobro de la cantidad aplazada se ha procedido a la cancelación de la hipoteca.

c) Deterioro del valor de créditos

Dada la composición de la cartera de arrendatarios de Grupo Colonial, formada por empresas de reconocido prestigio y contrastada solvencia financiera, el bajo historial de pérdidas procedentes de los saldos deudores en los últimos 10 ejercicios, incluidos los años de la crisis financiera, Grupo Colonial ha estimado que el deterioro por pérdida esperada de dichos activos financieros no es significativo.

A pesar de ello, las sociedades del Grupo analizan los saldos de clientes por ventas y prestación de servicios de forma individual, y registran los correspondientes deterioros del valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas. En el marco de la pandemia del Covid-19, el Grupo no ha registrado un incremento significativo del importe de los deterioros del valor de créditos.

7. Activos clasificados como mantenidos para la venta

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

| | Miles de Euros |
|--|---------------------------|
| | Inversiones inmobiliarias |
| Saldo a 31 de diciembre de 2018 | 26.091 |
| Trasposos | 364.609 |
| Retiros | (245.308) |
| Variación del valor | 31.042 |
| Saldo a 31 de diciembre de 2019 | 176.434 |
| Adiciones | 236 |
| Retiros (Nota 13-b) | (3.500) |
| Variación del valor (Nota 13-c) | (14) |
| Saldo a 30 de junio de 2020 | 173.156 |

Durante el mes de enero de 2020, la Sociedad dominante ha enajenado un activo sito en Madrid, por un importe de venta de 4.000 miles de euros, generando un beneficio neto de 805 miles de euros, considerando los costes indirectos de la venta (Nota 13-b).

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado resumido consolidado recoge las pérdidas por revalorización de las inversiones inmobiliarias reclasificadas al epígrafe “Activos clasificados como mantenidos para la venta” para los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 por importe de 14 miles de euros (Nota 13-c).

8. Patrimonio Neto

a) Capital social

Tanto a 30 de junio de 2020 como a 31 de diciembre de 2019 el capital social está representado por 508.114.781 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, a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, eran las siguientes:

| | 30 de junio de 2020 | | 31 de diciembre de 2019 | |
|--|---------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| | Número de acciones* | % de participación | Número de acciones* | % de participación |
| Nombre o denominación social del accionista: | | | | |
| Qatar Investment Authority (**) | 102.675.757 | 20,21% | 102.675.757 | 20,21% |
| Grupo Finaccess | 80.028.647 | 15,75% | 80.028.647 | 15,75% |
| Inmo S.L. | 29.002.980 | 5,71% | 29.002.980 | 5,71% |
| Aguila Ltd. | 28.880.815 | 5,68% | 28.880.815 | 5,68% |
| PGGM Vermongensbeheer B.V. | 25.438.346 | 5,01% | 25.438.346 | 5,01% |
| BlackRock Inc | 15.343.358 | 3,02% | 15.343.358 | 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.

Tanto a 30 de junio de 2020 como a 31 de diciembre de 2019 Aguila Ltd. y BlackRock Inc. tienen formalizados instrumentos financieros ligados a acciones de la Sociedad dominante que podrían dar lugar, en caso de ejercicio, a una participación adicional en el capital social de Colonial.

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

La junta general celebrada el 24 de mayo de 2018, 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.

Adicionalmente, el 14 de junio de 2019, la junta general de accionistas de la Sociedad dominante 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.

b) Prima de emisión

Con fecha 30 de junio de 2020, la junta general de accionistas ha acordado la distribución de dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 22.469 miles de euros.

c) Reserva legal

A 30 de junio de 2020, considerando la dotación a la reserva legal incluida en la distribución de resultados del ejercicio 2019 de la Sociedad dominante, por importe de 8.787 miles de euros, aprobada por la Junta de Accionistas de fecha 30 de junio de 2020, la reserva legal ha ascendido hasta los 54.767 miles de euros (45.980 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

d) Otras reservas de la Sociedad dominante

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 se ha registrado en las reservas de la Sociedad dominante el resultado generado por las entrega de acciones propias a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo, calculado como la diferencia entre el valor contable de las acciones entregadas y el importe de la obligación asumida por la Sociedad dominante, y que ha ascendido a 1.157 miles de euros de pérdidas para el primer semestre del ejercicio 2020 (1.131 miles de euros de pérdidas para el primer semestre del ejercicio 2019).

Durante el primer semestre del ejercicio 2020 y 2019, no se han producido resultados por operaciones con valores propios de la Sociedad dominante adicionales a los comentados en el párrafo anterior.

A 30 de junio de 2020, la Sociedad dominante mantiene 169.439 miles de euros de reservas indisponibles.

e) Ajustes al otro resultado global consolidado por valoración de instrumentos financieros

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo (Nota 10).

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta en la siguiente tabla:

| | Miles de Euros | |
|---|---------------------|-------------------------|
| | 30 de junio de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
| Saldo inicial | 22.403 | (2.078) |
| Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio | (35.636) | 22.335 |
| Transferencias al resultado consolidado neto | 1.543 | 2.146 |
| Saldo final | (11.690) | 22.403 |

Durante el primer semestre del ejercicio 2020, la Sociedad dominante ha contratado diversos instrumentos financieros de cobertura (Nota 10). Adicionalmente, la Sociedad dominante y SFL han procedido a la cancelación de un derivado cada una de ellas (Nota 10).

f) Acciones propias de la Sociedad dominante

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

| | 30 de junio de 2020 | | 31 de diciembre de 2019 | |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| | Nº de acciones | Miles de euros | Nº de acciones | Miles de euros |
| Saldo inicial | 349.366 | 4.301 | 543.260 | 3.748 |
| Plan de recompra 2019 | - | - | 300.000 | 3.375 |
| Entrega de acciones plan incentivos | (395.116) | (4.169) | (493.894) | (2.822) |
| Otras adquisiciones | 176.860 | 1.372 | - | - |
| Saldo final | 131.110 | 1.504 | 349.366 | 4.301 |

Entregas de acciones de la Sociedad dominante derivadas del Plan de Incentivos a largo plazo -

La Sociedad dominante liquida anualmente las obligaciones correspondientes al cumplimiento del plan del ejercicio anterior mediante la entrega de acciones a los beneficiarios del Plan de Retribución, una vez evaluado el grado de cumplimiento de los indicadores en él establecidos.

g) Contratos de liquidez

La Sociedad dominante suscribe contratos de liquidez, con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de las acciones.

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

| | 30 de junio de 2020 | | 31 de diciembre de 2019 | |
|--|---------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| | Nº de acciones | Miles de euros | Nº de acciones | Miles de euros |
| Saldo inicial | 229.500 | 1.878 | 229.500 | 1.858 |
| Contrato liquidez de fecha 11 de julio de 2017 | - | 10 | - | 20 |
| Saldo final | 229.500 | 1.888 | 229.500 | 1.878 |

h) Participaciones no dominantes

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

| | Miles de Euros | | | | |
|--|-------------------------|----------------------------|------------|------------------|------------------|
| | Torre Marenostrum, S.L. | Inmocol Torre Europa, S.A. | Utopicus | Subgrupo SFL | Total |
| Saldo a 31 de diciembre de 2018 | 26.576 | 11.600 | 101 | 1.252.105 | 1.290.382 |
| Resultado del ejercicio | 314 | 10 | (435) | 165.835 | 165.724 |
| Dividendos y otros | - | 1.000 | 365 | (30.268) | (28.903) |
| Modificaciones de perímetro | (26.726) | - | 544 | - | (26.182) |
| Instrumentos financieros | (164) | - | - | 1.042 | 878 |
| Saldo a 31 de diciembre de 2019 | - | 12.610 | 575 | 1.388.714 | 1.401.899 |
| Resultado del ejercicio | - | (1.105) | (122) | 16.620 | 15.393 |
| Dividendos y otros | - | - | - | (33.035) | (33.035) |
| Instrumentos financieros | - | - | - | (856) | (856) |
| Saldo a 30 de junio de 2020 | - | 11.505 | 453 | 1.371.443 | 1.383.401 |

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 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
| Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios | (22.466) | (22.445) |
| Dividendo pagado por Washington Plaza a minoritarios | (10.801) | (8.299) |
| Otros | 232 | 1.841 |
| Total | (33.035) | (28.903) |

9. 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 2020 | 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: | | | | | | | | |
| Préstamos | 2.080 | 2.080 | 193.960 | 75.700 | 125.000 | - | 396.740 | 398.820 |
| Préstamos sindicados | - | 200.000 | - | 200.000 | - | - | 400.000 | 400.000 |
| Intereses | 1.108 | - | - | - | - | - | - | 1.108 |
| Gastos formalización deudas | (2.660) | (2.468) | (1.469) | (923) | (139) | - | (4.999) | (7.659) |
| Total deudas con entidades de crédito | 528 | 199.612 | 192.491 | 274.777 | 124.861 | - | 791.741 | 792.269 |
| Otros pasivos financieros: | | | | | | | | |
| Cuentas corrientes | - | 49.866 | - | - | - | - | 49.866 | 49.866 |
| Intereses cuentas corrientes | 32 | - | - | - | - | - | - | 32 |
| Otros pasivos financieros | 2.473 | - | - | - | - | - | - | 2.473 |
| Total otros pasivos financieros | 2.505 | 49.866 | - | - | - | - | 49.866 | 52.371 |
| Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros | 3.033 | 249.478 | 192.491 | 274.777 | 124.861 | - | 841.607 | 844.640 |
| Emisión de obligaciones y valores similares: | | | | | | | | |
| Emisiones de bonos y pagarés | 318.500 | 350.000 | 850.000 | - | 600.000 | 2.500.000 | 4.300.000 | 4.618.500 |
| Intereses | 29.385 | - | - | - | - | - | - | 29.385 |
| Gastos formalización deudas | (5.193) | (5.013) | (4.655) | (4.104) | (3.362) | (2.856) | (19.990) | (25.183) |
| Total emisión de obligaciones y valores similares | 342.692 | 344.987 | 845.345 | (4.104) | 596.638 | 2.497.144 | 4.280.010 | 4.622.702 |
| Total | 345.725 | 594.465 | 1.037.836 | 270.673 | 721.499 | 2.497.144 | 5.121.617 | 5.467.342 |

| 31 de diciembre de 2019 | 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: | | | | | | | | |
| Préstamos | 2.080 | 2.080 | 195.000 | 75.700 | 125.000 | - | 397.780 | 399.860 |
| Intereses | 895 | - | - | - | - | - | - | 895 |
| Gastos formalización deudas | (2.242) | (2.179) | (1.618) | (1.227) | (264) | - | (5.288) | (7.530) |
| Total deudas con entidades de crédito | 733 | (99) | 193.382 | 74.473 | 124.736 | - | 392.492 | 393.225 |
| Otros pasivos financieros: | | | | | | | | |
| Cuentas corrientes | - | 49.866 | - | - | - | - | 49.866 | 49.866 |
| Intereses cuentas corrientes | 23 | - | - | - | - | - | - | 23 |
| Otros pasivos financieros | 2.491 | - | - | - | - | - | - | 2.491 |
| Total otros pasivos financieros | 2.514 | 49.866 | - | - | - | - | 49.866 | 52.380 |
| Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros | 3.247 | 49.767 | 193.382 | 74.473 | 124.736 | - | 442.358 | 445.605 |
| Emisión de obligaciones y valores similares: | | | | | | | | |
| Emisiones de bonos y pagarés | 626.000 | 350.000 | 350.000 | 500.000 | 600.000 | 2.000.000 | 3.800.000 | 4.426.000 |
| Intereses | 26.302 | - | - | - | - | - | - | 26.302 |
| Gastos formalización deudas | (4.576) | (4.542) | (4.220) | (3.672) | (3.303) | (2.821) | (18.558) | (23.134) |
| Total emisión de obligaciones y valores similares | 647.726 | 345.458 | 345.780 | 496.328 | 596.697 | 1.997.179 | 3.781.442 | 4.429.168 |
| Total | 650.973 | 395.225 | 539.162 | 570.801 | 721.433 | 1.997.179 | 4.223.800 | 4.874.773 |

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecidos durante el primer semestre del ejercicio 2020, surgidos de flujos de efectivo y otros, se presentan en la siguiente tabla:

| | Miles de euros | | |
|---|-------------------------|--------------------|---------------------|
| | 31 de diciembre de 2019 | Flujos de efectivo | 30 de junio de 2020 |
| Préstamos | 399.860 | (1.040) | 398.820 |
| Préstamos sindicados | - | 400.000 | 400.000 |
| Emisión de pagarés | 626.000 | (307.500) | 318.500 |
| Emisiones de bonos | 3.800.000 | 500.000 | 4.300.000 |
| Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta) | 4.825.860 | 591.460 | 5.417.320 |
| Efectivo y medios equivalentes | (216.781) | (556.699) | (773.480) |
| Endeudamiento financiero neto | 4.609.079 | 34.761 | 4.643.840 |

a) 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 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
| 05/06/2015 | 8 años | 05/06/2023 | 2,728% | 500.000 | 500.000 | 500.000 |
| 28/10/2016 | 8 años | 28/10/2024 | 1,450% | 600.000 | 600.000 | 600.000 |
| 10/11/2016 | 10 años | 10/11/2026 | 1,875% | 50.000 | 50.000 | 50.000 |
| 28/11/2017 | 8 años | 28/11/2025 | 1,625% | 500.000 | 500.000 | 500.000 |
| 28/11/2017 | 12 años | 28/11/2029 | 2,500% | 300.000 | 300.000 | 300.000 |
| 17/04/2018 | 8 años | 17/04/2026 | 2,000% | 650.000 | 650.000 | 650.000 |
| Total emisiones | | | | | 2.600.000 | 2.600.000 |

Las obligaciones han sido admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*).

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad dominante es de 2.646.594 y 2.784.774 miles de euros, respectivamente.

Cumplimiento de ratios financieras -

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor del activo no garantizado de Grupo Colonial del estado de situación financiera consolidado en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 se cumple la citada ratio.

b) 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 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
| 20/11/2014 | 7 años | 26/11/2021 | 1,875% | 500.000 | 350.000 | 350.000 |
| 16/11/2015 | 7 años | 16/11/2022 | 2,250% | 500.000 | 350.000 | 350.000 |
| 29/05/2018 | 7 años | 29/05/2025 | 1,500% | 500.000 | 500.000 | 500.000 |
| 05/06/2020 | 7 años | 05/06/2027 | 1,500% | 500.000 | 500.000 | - |
| Total emisiones | | | | | 1.700.000 | 1.200.000 |

Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se han admitido a cotización en el mercado regulado de Euronext París.

Durante el mes de junio de 2020, SFL ha realizado una nueva emisión de obligaciones simples por importe de 500.000 miles de euros, con un cupón del 1,500% y vencimiento en junio 2027 (7 años).

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.747.736 y 1.254.542 miles de euros, respectivamente.

c) 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. A 30 de junio de 2020 las emisiones vigentes ascienden a 70.000 miles de euros (239.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

d) Emisión de pagarés de SFL

En el mes de septiembre de 2018, la sociedad dependiente SFL, registró un programa de emisión de pagarés (NEU CP) a corto plazo por un importe máximo de 500.000 miles de euros siendo las emisiones vigentes a 30 de junio de 2020 de 248.500 miles de euros (386.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

e) 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 2020 | | 31 de diciembre de 2019 | |
|--|----------------|---------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| | | Límite | Nominal Dispuesto | Límite | Nominal Dispuesto |
| Póliza de crédito | Diciembre 2023 | 500.000 | 200.000 | 500.000 | - |
| Póliza de crédito | Marzo 2022 | 375.000 | - | 375.000 | - |
| Préstamo sostenible | Abril 2022 | 200.000 | 200.000 | - | - |
| Total financiación sindicada Sociedad dominante | | 1.075.000 | 400.000 | 875.000 | - |

El tipo de interés fijado es variable con un margen referenciado al EURIBOR.

Durante el mes de abril, la Sociedad dominante ha firmado un nuevo préstamo sostenible con un grupo de entidades bancarias cuyo banco agente es CaixaBank, por importe de 200.000 miles de euros y vencimiento en 2022. El margen del préstamo sostenible está referenciado a la calificación obtenida por la Sociedad dominante de la agencia de sostenibilidad GRESB.

Cumplimiento de ratios financieras –

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad dominante cumple con todas las ratios financieras previstas en sus contratos de financiación.

f) 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 2020 | | 31 de diciembre de 2019 | |
|---|-------------|---------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| | | Límite | Nominal Dispuesto | Límite | Nominal Dispuesto |
| Póliza de crédito | Junio 2024 | 390.000 | - | 390.000 | - |
| Total financiación sindicada SFL | | 390.000 | - | 390.000 | - |

El tipo de interés fijado es variable con un margen referenciado al EURIBOR.

Cumplimiento de ratios financieras -

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

g) Préstamos con garantía hipotecaria

El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria que mantiene el Grupo sobre determinadas inversiones inmobiliarias se presenta en la tabla siguiente:

| | Miles de Euros | | | |
|---|---------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| | 30 de junio de 2020 | | 31 de diciembre de 2019 | |
| | Deuda hipotecaria | Valor de mercado del activo | Deuda hipotecaria | Valor de mercado del activo |
| Inversión inmobiliaria (Nota 5) | 273.820 | 1.166.405 | 274.860 | 1.194.435 |
| Total préstamos con garantía hipotecaria | 273.820 | 1.166.405 | 274.860 | 1.194.435 |

Del total de la deuda hipotecaria, el subgrupo SFL mantiene deuda a tipo fijo que a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, asciende a 198.120 y 199.160 miles de euros, respectivamente. El resto corresponde a un préstamo hipotecario de la Sociedad dominante, por importe de 75.700 miles de euros que tiene la consideración de "préstamo sostenible" ya que su margen variará según el rating que la Sociedad dominante obtenga en materia ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la agencia de sostenibilidad GRESB.

Cumplimiento de ratios financieras -

Los préstamos con garantía hipotecaria del Grupo están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 el Grupo cumple las ratios financieras exigidas en sus contratos de financiación hipotecaria.

h) 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 2020 | | 31 de diciembre de 2019 | |
|------------------------------|----------|--------------|---------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| | | | Límite | Nominal Dispuesto | Límite | Nominal Dispuesto |
| BECM | SFL | Julio 2023 | 150.000 | - | 150.000 | - |
| BNP Paribas | SFL | Mayo 2025 | 150.000 | - | 100.000 | - |
| CADIF | SFL | Junio 2023 | 175.000 | - | 175.000 | - |
| Banque Postale | SFL | Junio 2024 | 75.000 | - | 75.000 | - |
| Société Générale | SFL | Octubre 2024 | 100.000 | - | 100.000 | - |
| Bankinter | Colonial | Julio 2024 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 |
| CaixaBank | Colonial | Julio 2024 | 75.000 | 75.000 | 75.000 | 75.000 |
| Total otros préstamos | | | 775.000 | 125.000 | 725.000 | 125.000 |

Durante el mes de mayo de 2020, la sociedad dependiente SFL ha formalizado la refinanciación de la línea de crédito con BNPP Paribas incrementando el nominal hasta 150.000 miles de euros y extendiendo su vencimiento hasta mayo de 2025.

Cumplimiento de ratios financieras -

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

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad dominante y la sociedad dependiente SFL cumplen las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

i) Otros pasivos financieros – Cuentas corrientes

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, la sociedad dependiente SCI Washington mantiene una cuenta corriente de importe 49.866 miles de euros con SFL. Dicha cuenta corriente devenga un tipo de interés correspondiente al Euribor tres meses más un margen adicional.

j) Garantías entregadas

La Sociedad dominante tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 30 de junio de 2020 por importe de 56.895 miles de euros (55.271 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). De ellos, existe un aval por un importe de 30.300 miles de euros entregado en garantía de pago aplazado derivado de una operación de compra de una inversión inmobiliaria durante el ejercicio 2019.

Adicionalmente se constituyeron diversos avales por un importe de 18.259 miles de euros en garantía de diversos compromisos adquiridos por la Sociedad dominante por los importes recibidos en relación a una operación de venta de varias inversiones inmobiliarias (Nota 7).

Del importe restante, la principal garantía concedida es de 4.804 miles de euros, correspondientes a compromisos adquiridos por la sociedad Asentia. En este sentido, la Sociedad dominante y la citada sociedad 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.

k) Efectivo y medios equivalentes

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 773.480 y 216.781 miles de euros, respectivamente, de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.777 miles de euros.

l) Gastos de formalización de deudas

El Grupo ha registrado durante el primer semestre del ejercicio 2020 y 2019 en el estado de resultado resumido consolidado 1.631 y 1.562 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio (Nota 13-d).

m) Interés de financiación

El tipo de interés medio del Grupo en el primer semestre del ejercicio 2020 ha sido del 1,80% (1,75% en 2019) o del 2,08% incorporando la periodificación de comisiones (2,02% en 2019). El tipo de interés medio de la deuda del Grupo vigente a 30 de junio de 2020 (spot) es del 1,69% (1,63% a 31 de diciembre de 2019).

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

| | Miles de Euros | |
|--|---------------------|-------------------------|
| | 30 de junio de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
| Obligaciones | 29.385 | 26.302 |
| Deudas con entidades de crédito | 1.108 | 895 |
| Otros pasivos financieros – Cuentas corrientes | 32 | 23 |
| Total | 30.525 | 27.220 |

n) 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 2019 y se reproducen en el informe de gestión que forma parte de estos estados financieros intermedios.

10. Instrumentos financieros derivados

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

| | Sociedad | Contraparte | Tipo de interés | Vencimiento | Nominal (Miles de Euros) | Valor razonable – Activo / (Pasivo) |
|--|----------|------------------|-----------------|-------------|--------------------------|-------------------------------------|
| <i>Coberturas de flujos de efectivo-</i> | | | | | | |
| Collar | SFL | Société Générale | -0,7525% / 0% | 2026 | 100.000 | 290 |
| Collar | SFL | CIC | -0.25%/-0.52% | 2027 | 100.000 | 461 |
| <i>Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas -</i> | | | | | | |
| Swap | SFL | CA-CIB | -0,3475% | 2026 | 100.000 | (134) |
| Swap | SFL | CIC | -0,4525% | 2026 | 100.000 | 397 |
| Swap | Colonial | Natwest | 0,0835% | 2032 | 350.000 | (3.813) |
| Swap | Colonial | Natwest | 0,0935% | 2032 | 110.000 | (1.297) |
| Swap | Colonial | CA-CIB | 0,098% | 2032 | 40.000 | (231) |
| Swap | Colonial | Barclays | 0,3515% | 2033 | 100.000 | (2.370) |
| Swap | Colonial | Natwest | 0,346% | 2033 | 50.000 | (1.175) |
| Swap | Colonial | Natwest | 0,348% | 2033 | 150.000 | (3.566) |
| Total a 30 de junio de 2020 | | | | | 1.200.000 | (11.438) |

| | Sociedad | Contraparte | Tipo de interés | Vencimiento | Nominal (Miles de Euros) | Valor razonable – Activo / (Pasivo) |
|--|----------|------------------|-----------------|-------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Swap | SFL | CA-CIB | 0,23% | 2022 | 100.000 | (1.665) |
| <i>Coberturas de flujos de efectivo-</i> | | | | | | |
| Collar | SFL | Société Générale | -0,7525% / 0% | 2026 | 100.000 | 1.404 |
| Swap | Colonial | Deutsche Bank | 0,43% | 2023 | 57.000 | (1.792) |
| <i>Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas -</i> | | | | | | |
| Swap | SFL | CA-CIB | -0,3475% | 2026 | 100.000 | 1.877 |
| Swap | SFL | CIC | -0,4525% | 2026 | 100.000 | 2.416 |
| Swap | Colonial | Natwest | 0,0835% | 2032 | 350.000 | 13.818 |
| Swap | Colonial | Natwest | 0,0935% | 2032 | 110.000 | 4.242 |
| Swap | Colonial | CA-CIB | 0,098% | 2032 | 40.000 | 1.622 |
| Total a 31 de diciembre de 2019 | | | | | 957.000 | 21.922 |

Durante el primer semestre del ejercicio 2020, la Sociedad dominante ha formalizado tres instrumentos de cobertura de flujos de efectivo de operaciones previstas con la finalidad de cubrir los tipos de interés de futuras emisiones de deuda por importe nominal de 300.000 miles de euros. Todos ellos cumplen con lo previsto en las normas de contabilidad de coberturas, cuya valoración de mercado se registra directamente en patrimonio neto.

Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2020, la Sociedad dominante ha cancelado el swap que mantenía con Deutsche Bank con vencimiento 2023, mientras que SFL ha cancelado el swap con CA-CIB con vencimiento 2022. Las cancelaciones han supuesto una transferencia al estado de resultado resumido consolidado del importe registrado en patrimonio neto, y que han supuesto un gasto de 1.543 miles de euros.

El impacto en el estado de resultado resumido consolidado por la contabilización de los instrumentos financieros derivados ha ascendido, para el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2020 y 2019, a 1.618 y 3.345 miles de euros de gasto financiero neto, respectivamente (Nota 13-d).

a) Contabilidad de coberturas -

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad dominante y la sociedad dependiente SFL aplican la contabilidad de cobertura a diversos instrumentos financieros derivados.

A 30 de junio de 2020, el impacto acumulado reconocido en el otro resultado global consolidado por la contabilización de cobertura ha ascendido a un saldo deudor de 11.690 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación (22.403 miles de euros de saldo acreedor a 31 de diciembre de 2019).

b) 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 2020, 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 de 18.376 y -32.036 miles de euros, respectivamente.

11. Acreedores comerciales y otros pasivos

El epígrafe “Acreedores comerciales y otros” del estado de situación financiera resumido consolidado incluye el importe del dividendo aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el día 30 de junio, que asciende a 101.551 miles de euros, y que ha sido satisfecho durante el mes de julio de 2020.

12. 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 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
| Pasivos por impuestos diferidos | 372.623 | 376.560 |
| Pasivos por impuestos no corrientes | 5.169 | 5.141 |
| | 377.792 | 381.701 |

Pasivos por impuestos diferidos –

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 2019 | Altas | Bajas | 30 de junio de 2020 |
| Pasivos por impuestos diferidos | | | | |
| Revalorización de activos | 371.303 | (2.546) | (1.297) | 367.460 |
| Revalorización de activos-España- | 149.732 | 4.615 | (1.297) | 153.050 |
| Revalorización de activos-Francia- | 221.571 | (7.161) | - | 214.410 |
| Diferimiento por reinversión | 4.782 | - | (93) | 4.689 |
| Otros | 475 | - | (1) | 474 |
| | 376.560 | (2.546) | (1.391) | 372.623 |

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra, básicamente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París. A 30 de junio de 2020 y 2019, el importe neto de la cifra de negocios asciende a 178.107 y 175.865 miles de euros, respectivamente, y su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

| Segmento patrimonial | Miles de Euros | |
|----------------------|----------------|----------------|
| | Junio 2020 | Junio 2019 |
| Barcelona* | 25.841 | 23.299 |
| Madrid* | 59.106 | 50.851 |
| Resto España | 1.970 | 3.806 |
| París | 91.190 | 97.909 |
| Total | 178.107 | 175.865 |

* Incluye los ingresos de clientes de coworking por importe de 3.705 y 2.101 miles de euros, a 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente.

Los ingresos del primer semestre de los ejercicios 2020 y 2019 incluyen el efecto de la periodificación de las carencias y rentas escalonadas a lo largo de la duración determinada por la fecha de inicio del contrato y la primera opción de renovación de los contratos de arrendamiento. A 30 de junio de 2020 el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocios de 5.330 miles de euros (298 miles de euros de disminución para el mismo periodo del ejercicio 2019).

En el marco de la pandemia del Covid-19, el Grupo ha concedido ciertas bonificaciones de renta a algunos de sus arrendatarios. El importe total de los importes condonados asciende a 2 millones de euros, aproximadamente.

El inmueble Edouard VII de la sociedad dependiente SFL, cuyos ingresos por arrendamiento están vinculados parcialmente a los ingresos del centro de conferencias, al hotel Indigo y al aparcamiento, así como del centro de negocios del inmueble #cloud.paris, han sufrido una reducción de sus ingresos respecto al primer semestre del ejercicio 2019, de alrededor de 2,9 millones de euros (1,7 millones netos de gastos).

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 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
| Menos de un año | 324.871 | 323.839 |
| España | 137.742 | 140.254 |
| Francia | 187.129 | 183.585 |
| Entre uno y cinco años | 721.013 | 737.988 |
| España | 238.827 | 264.306 |
| Francia | 482.186 | 473.682 |
| Más de cinco años | 480.537 | 470.139 |
| España | 43.641 | 45.478 |
| Francia | 436.896 | 424.661 |
| Total | 1.526.421 | 1.531.966 |
| España | 420.210 | 450.038 |
| Francia | 1.106.211 | 1.081.928 |

b) Resultados netos por ventas de activos

La composición de los resultados netos por venta de activos (Notas 5 y 7) del Grupo, así como su distribución geográfica, se detalla a continuación:

| | Miles de Euros | | | | | |
|--|----------------|--------------|------------|------------|--------------|--------------|
| | España | | Francia | | Total | |
| | Junio 2020 | Junio 2019 | Junio 2020 | Junio 2019 | Junio 2020 | Junio 2019 |
| Precio de venta | 13.800 | 28.000 | - | - | 13.800 | 28.000 |
| Baja activo | (11.540) | (26.545) | - | - | (11.540) | (26.545) |
| Baja carencias | - | - | - | - | - | - |
| Costes indirectos y otros | (508) | (2.441) | - | - | (508) | (2.441) |
| Resultado neto por venta de activos | 1.752 | (986) | - | - | 1.752 | (986) |

c) 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:

| | Miles de Euros | |
|---|------------------|----------------|
| | Junio 2020 | Junio 2019 |
| Inversiones inmobiliarias (Nota 5) | (107.236) | 408.751 |
| Activos clasificados como mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias (Nota 7) | (14) | 9.758 |
| Variaciones de valor inversiones inmobiliarias | (107.250) | 418.509 |
| España | (150.056) | 184.043 |
| Francia | 42.806 | 234.466 |

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:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|-----------------|
| | Junio 2020 | Junio 2019 |
| Deterioro del fondo de comercio | - | (62.225) |
| Deterioro / (Reversión) de inmuebles para uso propio (Nota 4) | 909 | 664 |
| Otros deterioros | (46) | - |
| Bajas sustitutivas | (225) | (124) |
| Resultado por variación de valor de activos y deterioro | 638 | (61.685) |
| España | 684 | (61.682) |
| Francia | (46) | (3) |

d) Ingresos y gastos financieros

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

| | Miles de Euros | |
|---|-----------------|-----------------|
| | Junio 2020 | Junio 2019 |
| Ingresos financieros: | | |
| Otros intereses e ingresos asimilados | 339 | 858 |
| Costes financieros capitalizados | 4.979 | 2.418 |
| Total Ingresos Financieros | 5.318 | 3.276 |
| Gastos financieros: | | |
| Gastos financieros y gastos asimilados | (46.851) | (46.374) |
| Gastos financieros por actualización | (385) | (617) |
| Gastos financieros asociados a la cancelación préstamos | - | (4.448) |
| Gastos financieros asociados a los gastos de formalización (Nota 9-I) | (1.631) | (1.562) |
| Gastos por instrumentos financieros derivados (Nota 10) | (1.618) | (3.345) |
| Total Gastos financieros | (50.485) | (56.346) |
| Resultado por deterioro del valor de activos financieros | - | - |
| Total Resultado Financiero (Pérdida) | (45.167) | (53.070) |

14. Información financiera por segmentos

Todas las actividades del Grupo se realizan en España y Francia. La información por segmentos del primer periodo del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

| Información por segmentos primer semestre 2020 | Miles de Euros | | | | | | |
|--|----------------|----------|--------|---------|---------------------|-----------------------|-------------|
| | Patrimonio | | | | | Unidad corporativa | Total Grupo |
| | Barcelona | Madrid | París | Resto | Total Patrimonio | | |
| Ingresos | | | | | | | |
| Cifra de negocios (Nota 13-a) | 25.841 | 59.106 | 91.190 | 1.970 | 178.107 | - | 178.107 |
| Otros ingresos | 57 | - | 841 | - | 898 | 510 | 1.408 |
| Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de activos (Nota 13-b) | (43) | 926 | - | 869 | 1.752 | - | 1.752 |
| Beneficio / (Pérdida) de explotación | 22.926 | 51.988 | 86.725 | 2.821 | 164.460 | (25.431) | 139.029 |
| Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 13-c) | (49.744) | (97.099) | 42.806 | (3.213) | (107.250) | - | (107.250) |
| Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 13-c) | (106) | (119) | - | - | (225) | 863 | 638 |
| Resultado financiero (Nota 13-d) | - | - | - | - | - | (45.167) | (45.167) |
| Resultado antes de impuestos | - | - | - | - | - | (12.750) | (12.750) |
| Resultado consolidado neto | - | - | - | - | - | (10.999) | (10.999) |
| Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes | - | - | - | - | - | (15.393) | (15.393) |
| Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 3) | - | - | - | - | - | 26.392 | 26.392 |

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2020.

| Información por segmentos primer semestre 2019 | Miles de Euros | | | | | | |
|--|----------------|--------|---------|-------|---------------------|-----------------------|-------------|
| | Patrimonio | | | | | Unidad corporativa | Total Grupo |
| | Barcelona | Madrid | París | Resto | Total Patrimonio | | |
| Ingresos | | | | | | | |
| Cifra de negocios (Nota 13-a) | 23.299 | 50.851 | 97.909 | 3.679 | 175.738 | 127 | 175.865 |
| Otros ingresos | - | 26 | 1.280 | - | 1.306 | 1.968 | 3.274 |
| Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de activos (Nota 13-b) | - | - | - | - | - | - | - |
| Beneficio / (Pérdida) de explotación | 20.710 | 37.535 | 93.907 | 3.320 | 155.472 | (22.367) | 133.105 |
| Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 13-c) | 88.630 | 92.288 | 234.466 | 3.125 | 418.509 | - | 418.509 |
| Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 13-c) | - | - | - | - | - | (61.685) | (61.685) |
| Resultado financiero (Nota 13-d) | - | - | - | - | - | (53.070) | (53.070) |
| Resultado antes de impuestos | - | - | - | - | - | 436.859 | 436.859 |
| Resultado consolidado neto | - | - | - | - | - | 416.030 | 416.030 |
| Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes | - | - | - | - | - | (78.361) | (78.361) |
| Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 3) | - | - | - | - | - | 337.669 | 337.669 |

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2019.

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

15. Información operaciones y saldos con partes vinculadas

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Grupo no mantiene saldos con partes vinculadas y empresas asociadas.

Por su parte, durante el primer semestre de los ejercicios 2020 y 2019 se han producido las siguientes operaciones con partes vinculadas:

| | Miles de Euros | |
|--------------------------------|----------------------------|--------------|
| | Ingresos por arrendamiento | |
| | Junio 2020 | Junio 2019 |
| Gas Natural Fenosa, S.D.G. (*) | - | 1.508 |
| Total | - | 1.508 |

(*) Gas Natural, SDG, S.A. era el socio de la Sociedad dominante en la sociedad dependiente Torre Marenostrum, S.L. Con fecha 30 de abril de 2019, la Sociedad dominante adquirió la participación mantenida en la sociedad dependiente por Gas Natural, SDG, S.A.

16. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros de la alta dirección

a) Composición del Consejo de Administración

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante está formado por 8 hombres y 3 mujeres a 30 de junio de 2020, siendo su composición la siguiente:

| Consejero/a | Cargo | Tipo consejero/a |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------|
| D. Juan José Brugera Clavero | Presidente | Ejecutivo |
| D. Pedro Viñolas Serra | Vicepresidente | Ejecutivo |
| D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani | Consejero | Dominical |
| D. Adhane Mousannif | Consejero | Dominical |
| D. Carlos Fernández González | Consejero | Dominical |
| D. Javier López Casado | Consejero | Dominical |
| D. Juan Carlos García Cañizares | Consejero | Dominical |
| D. Luis Maluquer Trepas | Consejero coordinador | Independiente |
| Dña. Silvia Alonso-Castrillo Allain | Consejera | Independiente |
| Dña. Ana Bolado Valle | Consejera | Independiente |
| Dña. Ana Peralta Moreno | Consejera | Independiente |

Con fecha 30 de junio de 2020, Don Carlos Fernández-Lerga y de Don Javier Iglesias de Ussel han presentado su renuncia como consejeros de la Sociedad dominante como consecuencia de haber transcurrido el periodo máximo que establece la normativa para que un consejero pueda tener la consideración de independiente. El Consejo de administración les agradece los servicios prestados a la Sociedad dominante y les expresa su reconocimiento por su dedicación a la misma.

Asimismo, en la misma fecha, y previo informe favorable de la Comisión de nombramientos y retribuciones, se ha nombrado a Don Luis Maluquer como nuevo consejero coordinador de la Sociedad dominante.

b) Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el primer semestre de los ejercicios 2020 y 2019 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante clasificadas por concepto han sido las siguientes:

| 30 de junio de 2020 | Miles de Euros | | |
|---|--------------------|--------------------------|--------------|
| | Sociedad dominante | Otras empresas del Grupo | Total |
| Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*): | 1.886 | 75 | 1.961 |
| Dietas consejeros no ejecutivos: | 627 | 57 | 684 |
| Dietas consejeros ejecutivos: | - | 38 | 38 |
| Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos: | 476 | 40 | 516 |
| Retribución consejeros | 313 | 20 | 333 |
| Retribución adicional comisión de auditoría y control | 75 | 20 | 95 |
| Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones | 88 | - | 88 |
| Retribución consejeros ejecutivos: | - | 35 | 35 |
| Total primer semestre del ejercicio 2020 | 2.989 | 245 | 3.234 |
| Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*): | 1.886 | 148 | 2.034 |

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

| 30 de junio de 2019 | Miles de Euros | | |
|---|--------------------|--------------------------|--------------|
| | Sociedad dominante | Otras empresas del Grupo | Total |
| Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*): | 2.727 | 75 | 2.802 |
| Dietas consejeros no ejecutivos: | 268 | 27 | 295 |
| Dietas consejeros ejecutivos: | - | 22 | 22 |
| Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos: | 394 | 41 | 435 |
| Retribución consejeros | 267 | 41 | 308 |
| Retribución adicional comisión de auditoría y control | 52 | - | 52 |
| Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones | 75 | - | 75 |
| Retribución consejeros ejecutivos: | - | 35 | 35 |
| Total primer semestre del ejercicio 2019 | 3.389 | 200 | 3.589 |
| Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*): | 2.727 | 132 | 2.859 |

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

Las retribuciones devengadas durante el primer semestre del ejercicio 2020 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante en su condición de tales en concepto de cantidad fija y remuneración por dietas de asistencia ascienden a 1.103 miles de euros (662 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2019). Adicionalmente, ciertos consejeros no ejecutivos de la Sociedad dominante han percibido de SFL 97 miles de euros en su condición de administradores de dicha sociedad (68 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2019).

Las retribuciones dinerarias de los consejeros ejecutivos durante el primer semestre del ejercicio 2020 por todos los conceptos percibidos de la Sociedad dominante ascienden a 1.886 miles de euros, y adicionalmente, han percibido en concepto de retribución en especie 1.364 miles de euros correspondientes al plan de entrega de acciones a largo plazo (2.727 y 2.109 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2019, respectivamente). Adicionalmente, los consejeros ejecutivos de la Sociedad dominante han percibido de SFL 148 miles de euros en su condición de administradores de dicha sociedad (132 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2019).

A 30 de junio de 2020 y 2019, 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, por importe de 359 y 270 miles de euros, respectivamente.

La Junta general de accionistas 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 183 y 182 miles de euros en 2020 y 2019, respectivamente. A 30 de junio de 2020, la Sociedad dominante ha registrado 91 miles de euros por dicho concepto en el epígrafe "Gastos de personal" del estado de resultado resumido consolidado (durante el primer semestre del ejercicio 2019 registró 91 miles de euros derivados de dicho acuerdo).

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 2020 y 2019, dos miembros del Consejo de administración tienen 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 2020 y 2019, 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.

c) Retribución a la alta dirección

La alta dirección de la Sociedad dominante está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad dominante. Tanto a 30 de junio de 2020 como de 2019 la alta dirección está formada por dos hombres y dos mujeres.

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el primer semestre del ejercicio 2020 ascienden a 887 miles de euros. Adicionalmente, han recibido 1.072 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (1.070 y 1.657 miles de euros durante el mismo periodo del ejercicio 2019).

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 63 y 62 miles de euros, en 2020 y en 2019, respectivamente. A 30 de junio de 2020 y 2019, la Sociedad dominante ha registrado 32 y 32 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gastos de personal" del estado de resultado consolidado.

A 30 de junio de 2020 y 2019 un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

17. Plantilla media

El número de personas empleadas por el Grupo, así como el número medio de empleados, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

| | Nº de empleados | | | | Media 2020 | | Media 2019 | |
|---|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | Junio 2020 | | Junio 2019 | | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres |
| | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres | | | | |
| Direcciones Generales y de Área | 13 | 9 | 13 | 7 | 13 | 9 | 13 | 7 |
| Técnicos titulados y mandos intermedios | 46 | 54 | 35 | 40 | 45 | 54 | 35 | 41 |
| Administrativos | 26 | 80 | 30 | 82 | 25 | 81 | 28 | 79 |
| Otros | 5 | 2 | 6 | 1 | 5 | 2 | 6 | 1 |
| Total personas empleadas | 90 | 145 | 84 | 130 | 88 | 146 | 82 | 128 |

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

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al primer semestre del ejercicio 2020

1. Situación de la Sociedad

Situación del mercado de alquiler

Barcelona

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona ha sido baja, situándose en los 68.000m² contratados en el primer semestre del ejercicio, cifra que refleja la escasez de producto en el mercado, así como el cese temporal de la demanda por la crisis del Covid-19. La tasa de desocupación se sitúa en el 2,3% en el CBD (dato a primer trimestre del ejercicio 2020). Las rentas se han mantenido estables, debido a la falta de espacios de calidad, situando la renta prime en los 27,5€/m²/mes.

Madrid

En el mercado de oficinas de Madrid, se firmaron unos 148.000m² durante el primer semestre del ejercicio, cifra inferior a la del año anterior afectada por la crisis del Covid-19. La desocupación se sitúa en el 8,1% en Madrid, siendo la desocupación en el CBD del 4,2% (dato a primer trimestre del ejercicio 2020). A cierre del primer semestre, la renta media prime se ha mantenido estable en los 36,5€/ m²/ mes.

París

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación del primer semestre ha sido de 667.500m², cifra históricamente baja. La crisis del Covid-19 y la consecuente ralentización de la actividad, han tenido un impacto considerable en estas cifras. En la zona CBD la tasa de desocupación se sitúa en el 1,6%, niveles históricamente bajos (dato a primer trimestre del ejercicio 2020). La renta prime se sitúan en niveles de 870€/m²/año, cifra ligeramente superior a la del primer trimestre.

Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE & Savills

Situación del Covid-19 en Colonial

La pandemia del Covid-19 ha afectado y continúa afectando de forma significativa tanto a nuestros mercados domésticos como a nivel mundial. Asimismo, su impacto en la actividad inmobiliaria de Colonial, así como en la economía en general continua incierto y, con difícil predicción.

A fecha actual todos los organismos internacionales estiman una importante contracción de la economía global durante el año 2020 y una importante caída de PIB en Europa y en particular en los mercados en los que opera Colonial: España y Francia.

Hay una opinión mayoritaria de que a medio plazo se producirá una recuperación de dicho impacto económico, si bien existe una pluralidad de opiniones sobre la velocidad de la recuperación en cada país y región, que dependerá principalmente de la evolución de la crisis sanitaria.

Los mercados de capitales a su vez reaccionaron a mitad del mes de marzo con una fuerte corrección, con una alta volatilidad derivada, principalmente, por la reducida visibilidad actual sobre la terminación a corto y medio plazo de esta crisis.

En este contexto, la prioridad de Colonial ha sido asegurar la salud y la seguridad de nuestros equipos, así como la continuidad de nuestra actividad y servicios para nuestros clientes. Hasta la fecha, la propagación del Coronavirus no ha tenido un impacto significativo en nuestros empleados ni equipo directivo.

Nuestra actividad permanece estable y los resultados del primer semestre reflejan la fortaleza de la cartera de Colonial y la resistencia de su modelo de negocio.

Sensible a la situación de sus clientes y especialmente en el de aquellos que están en sectores más afectados por la prohibición de sus actividades, Colonial está teniendo conversaciones individualizadas para atender todas sus necesidades. En este sentido, el equipo comercial del Grupo ha analizado y negociado sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificación en el pago de rentas con un foco especial en todas aquellas empresas que se encuentren en dificultades financieras, como resultado y en el marco de la prohibición del desarrollo de sus actividades en el sector del comercio o del ocio.

A la fecha actual, el impacto de estas negociaciones asciende a un 2% de los ingresos por rentas para la cuenta de resultados del ejercicio 2020. Esta estimación es el resultado de la composición de los activos y clientes de Colonial, donde el sector retail supone una proporción minoritaria, siendo grandes compañías los principales clientes del Grupo.

Desde el inicio de la crisis, el equipo gestor ha realizado una serie de medidas para fortalecer la posición del grupo de cara a un escenario complejo. Destacan los siguientes hitos hasta la fecha:

| MARZO | ABRIL | MAYO | JUNIO | JULIO |
|--|---|--|---|--|
| Implementación del protocolo de COVID-19 en nuestros edificios | Incremento de la liquidez con un préstamo sostenible de 200€m | Las agencias S&P y Moody's confirman el rating BBB+ and Baa2 | Pre-alquiler de Marceau a Goldman Sachs | Venta Logístico Confirmación de la opción de compra firmada en 2019 |
| Venta de 2 activos no Core con una prima >20% | Mas de 3.000 m ² firmados, +10% vs ERV +50% release spread | Emisión 500€m en bonos, aumentando la liquidez más allá de €2,500m | Acuerdos con clientes 100% alcanzados en España, impacto de 2% en las rentas 2020 | |
| Aplazamiento del programa de capex en 60€m (Méndez Alvaro) | | Publicación de los resultados del 1T 20, con desocupación al 2% | Dividendo estable de 20 €Cts./acción aprobado por JGA | |

La situación financiera del Grupo Colonial es sólida, con el rating de Investment Grade confirmado a finales del mes de abril teniendo en cuenta las circunstancias actuales tanto del Grupo como del entorno en general y se refleja en las siguientes magnitudes:

- 1) Un LTV Grupo del 36,6%
- 2) Una liquidez de más de 2.488 millones de euros que permite cubrir en más de 6 veces los vencimientos de la deuda dispuesta de los ejercicios 2020 y 2021 (considerando la no renovación de pagarés a corto plazo).

Por último, la ubicación de los activos del Grupo, la diversificación de la cartera de clientes y su posición financiera permiten a Colonial afrontar esta crisis desde una posición sólida, siendo aún prematuro estimar el impacto final que la pandemia Covid-19 podría tener en los resultados futuros del Grupo.

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 5.000 millones de euros con un free float en entornos del 60% y gestiona un volumen de activos de más de 12.100 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 portfolio 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.

Durante los últimos 3 años, el Grupo Colonial ha materializado importantes desinversiones de activos non-core por valor de 1.400 millones de euros, con primas de doble dígito sobre la valoración en curso.

Asimismo, en el marco de mejorar el portfolio Prime del Grupo, Colonial ha adquirido desde el año 2015 más de 2.900 millones de euros de inmuebles core CBD, identificando activos con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Durante el primer semestre del ejercicio 2020, Colonial ha desinvertido el Hotel Mojácar (activo no estratégico), por un precio de 8,4 millones de euros, lo que corresponde a una prima del +22% sobre la tasación de diciembre de 2019. Adicionalmente, se han recibido 14 millones de euros correspondientes a pagos aplazados de la venta del Hotel Centro Norte realizada en 2019.

Grupo Colonial dispone a cierre del primer semestre del ejercicio 2020 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de “Investment Grade”. El LTV (Loan to value) del Grupo se sitúa en un 36,6% a junio 2020.

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 2020, la cifra total de negocio del Grupo ha sido de 178 millones de euros, de los cuales 177 millones de euros corresponden al negocio recurrente del alquiler.

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 y Jones Lang Lasalle, en España, y CB Richard Ellis y Cushman & Walkfield en Francia, al cierre del semestre, ha sido de (107) millones de euros. La revalorización, que se ha registrado tanto en Francia como en España, es consecuencia de la disminución del valor de tasación de los activos.

El resultado financiero neto ha sido de (45) millones de euros, con una mejora del 15% respecto al mismo periodo del año anterior.

El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del primer semestre del ejercicio 2020 asciende a (13) millones de euros.

Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (15) millones de euros, así como el impuesto de sociedades de 2 millones de euros, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a (26) millones de euros.

Resultados del ejercicio

Incremento del beneficio neto recurrente

El Grupo Colonial ha cerrado el primer semestre del ejercicio 2020 con un resultado neto recurrente de 83 millones de euros, un incremento del +20% respecto al mismo periodo del año anterior.

El beneficio neto recurrente por acción asciende a 16,24cts€/acción, lo que supone un incremento del +20% versus el año anterior.

El incremento del beneficio neto recurrente de +14 millones de euros (+20% vs año anterior) se debe principalmente a:

1. Un incremento del EBITDA LFL & proyectos de +15 millones de euros (+8 millones de euros una vez corregido el impacto de las desinversiones no estratégicas realizadas durante 2019).
2. Adicionalmente se ha obtenido un ahorro de gasto financiero en 3 millones de euros.

Las desinversiones de los activos no estratégicos, materializadas principalmente en el segundo semestre del ejercicio 2019, han supuesto un impacto por menos rentas en el resultado recurrente de 7 millones de euros. En consecuencia, el beneficio neto recurrente por acción, sin considerar las ventas de activos no estratégicos señaladas, se hubiera situado en 17,55cts€/acción, lo que supone un incremento del +30% en términos comparables.

El valor de la cartera de activos se ha corregido ligeramente, con una variación del (0,2%) like for like comparado con diciembre 2019, por lo que el resultado neto del Grupo después de considerar la variación de valor es negativo y se sitúa en (26) millones de euros. Cabe destacar que dicha variación de valor no supone una salida de caja.

Sólido crecimiento en ingresos

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2020 con unos ingresos por rentas recurrentes de 177 millones de euros, +2% vs el año anterior.

El portfolio de Oficinas aumenta un +7% interanual (+3% en términos like for like) impulsado por el incremento de los ingresos en la cartera de Madrid +31% y Barcelona +11%.

Los ingresos del portfolio de Oficinas de Madrid aumentan +31%, este incremento se basa en (1) un sólido incremento like for like del +7% en combinación con (2) un incremento de rentas del +24% debido a una indemnización por la rotación anticipada de un cliente, así como la exitosa entrega de los activos de Avenida Bruselas 38, Castellana 163 y Ribera de Loira.

Los ingresos del portfolio de Barcelona aumentan +11%, este incremento se basa en (1) un fuerte incremento like for like del +9% en combinación con (2) un incremento de ingresos del +6% por la adquisición de Parc Glories II, que compensa la disminución de rentas por rotación de clientes en el proyecto Diagonal 525 y programas de renovación como Diagonal 530.

Los ingresos del portfolio de París se reducen un (5%) debido principalmente a menores ingresos por la rotación de superficies en rehabilitación en los activos 103 Grenelle y Washington Plaza (impacto de -4%). Excluyendo este efecto, los ingresos por rentas comparables disminuyen un (0,8%) like for like debido a bajas en los activos Galerie CE y Edouard VII.

El resto de la cartera corresponde al portfolio logístico residual, tres activos secundarios retail de Axiare y el Hotel Indigo en París. Todos estos activos, menos defensivos en la crisis actual, han sufrido una disminución en los ingresos por rentas de 2 millones de euros like for like.

Una cartera de inmuebles Prime defensiva en valor

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2020 asciende a 12.164 millones de euros (12.773 millones de euros incluyendo "transfer costs") mostrando una ligera corrección de valor del (0,3%) en 6 meses, (0,2%), en términos like for like. La variación interanual es positiva y asciende a un +4% like for like.

Las carteras de activos de Barcelona y Madrid han corregido un (2%) su valor en 6 meses dado el entorno de la crisis Covid-19. En París el valor del portfolio ha aumentado un +0,8% en 6 meses, gracias a la robustez de la cartera prime de París, así como los progresos en la cartera de proyectos. Destaca en particular el pre-alquiler del 80% proyecto 83 Marceau en condiciones muy favorables que ha permitido realizar un importante impacto de creación de valor.

El comportamiento defensivo de la cartera de inmuebles de Colonial se debe a:

- 1) La elevada concentración en ubicaciones Prime CBD con fundamentales fuertes que permiten una mayor protección a caídas de valor en ciclos recesivos y un mejor perfil de crecimiento en ciclos alcistas.
- 2) La elevada calidad de sus 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, tal y como muestran los resultados del primer semestre 2020, en los cuales los activos de París han permitido compensar parcialmente la evolución de valores en España.
- 4) Un enfoque industrial de creación de valor que permite disponer de una parte de los inmuebles en procesos de transformación pudiendo crear valor inmobiliario "Alpha" que permite crear un diferencial respecto al mercado y ofrecer un posicionamiento más defensivo.

Rentabilidad para el accionista & Net Asset Value (Valor neto de los activos)

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2020 con un valor neto de los activos (EPRA Net Asset Value) de 11,21 €/acción lo que supone una disminución del (2,2%) con respecto al valor neto de los activos a diciembre de 2019 y un crecimiento del 6,5% interanual.

La evolución del Net Asset Value en el primer semestre 2020 se puede desglosar en los siguientes efectos:

1. La cartera de París ha aportado un incremento de valor de 6 €Cts. (+0,5% en 6 meses) que ha permitido compensar parcialmente la disminución de valor en la cartera de Barcelona y Madrid que asciende a 27€cts/acción.
2. El beneficio neto recurrente ha aportado 16 Cts.€/acción (+1,4% de NAV en 6 meses).
3. El dividendo de Colonial y otros efectos han supuesto un impacto de (21) Cts.€/acción.

Incluyendo el dividendo devengado en el primer semestre de 20 €Cts./ acción la rentabilidad total para el accionista asciende a un (0,5%) en 6 meses y se sitúa en +8,4% en términos interanuales.

En términos absolutos el EPRA Net Asset Value asciende a 5.697 millones de euros, cifra un 2% inferior a la de cierre del año 2019 (5.825 millones de euros) y un 6,5% superior a la del NAV de hace un año.

Sólidos fundamentales en todos los segmentos

1. El segundo trimestre se mantiene con fundamentales sólidos

A cierre del primer semestre del ejercicio 2020, el Grupo Colonial ha formalizado 32 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a 42.247m² y a rentas anuales de 16 millones de euros.

Durante el segundo trimestre, el Grupo Colonial ha firmado más de 28.000m² de contratos entre nuevas altas y renovaciones. Dicho volumen de contratos es superior al del primer trimestre 2020 (periodo pre-Covid-19) en el que se firmaron 13.500m².

En cuanto al esfuerzo comercial del segundo trimestre destacan los mercados de Barcelona y París en los que se han firmado 13.720m² y 14.523m² respectivamente.

En Barcelona destacan los contratos firmados con una compañía experta en Recursos Humanos en Diagonal, 609 (1.000 m²) y una empresa dedicada al asesoramiento técnico en Torre BCN (800m²) y en París destaca la firma de más de 6.000m² en el activo 83 Marceau y de 5.974m² en el complejo Edouard VII.

Para Madrid ha sido un periodo de reducida actividad dado que algunos vencimientos de contrato voluntarios no han sido ejecutados por los clientes y el resto de superficie disponible de la cartera se concentra en zonas secundarias más difíciles de alquilar, dado que los activos en el CBD están prácticamente a plena ocupación.

Los precios de alquiler firmados en este segundo trimestre se sitúan en línea con los niveles pre-Covid19 mostrando la resiliencia de la cartera hasta la fecha.

Para los contratos renovados en el segundo trimestre, el “release spread” (precio de alquiler firmado vs. renta anterior) ha sido del +32%. En Barcelona el reléase ha sido del +54% y en París del +14%.

Asimismo, el crecimiento de los precios firmados respecto de las rentas de mercado a diciembre 2019 se ha mantenido elevado en este segundo trimestre alcanzando un +11% para todos los contratos firmados.

En Barcelona las rentas firmadas han sido un +9% superiores a las rentas de mercado a diciembre de 2019 y en Madrid, el incremento ha sido del +13%. En la cartera de París, el incremento respecto de la renta de mercado ha sido del +12%.

En consecuencia, el volumen acumulado de contratación de los primeros 6 meses asciende a 42.247m² y se desglosa de la siguiente manera:

En el portfolio de oficinas de Madrid se han suscrito contratos de arrendamiento con una superficie de 5.839m² en 6 operaciones. Destacamos la renovación de casi 2.000m² en el activo de Recoletos 37 con una importante editorial, la renovación de 1.073m² en el activo Egeo con una empresa de alimentación, así como la renovación de casi 1.000m² en el activo de Francisca Delgado 11 con una consultoría internacional.

En la cartera de oficinas de Barcelona se han formalizado contratos de arrendamiento con una superficie de 20.744m² en 17 operaciones. Destacamos la firma de 3.200m² en el activo de Torre BCN y la firma de 1.245m² en el inmueble de Diagonal 609-615 ambos mayoritariamente con entidades bancarias, así como la firma de casi 1.000m² en el inmueble de Torre Marenostrum con una consultoría de comunicaciones. En Barcelona, destacamos la renovación de 10.906m² en el inmueble de Sant Cugat, principalmente con una entidad bancaria y de casi 2.000m² en el inmueble de Diagonal 609-615 con varios inquilinos.

En la cartera de oficinas de París se han firmado contratos por un volumen de 15.664m² correspondiente a 9 operaciones. Destacamos una renovación de casi 6.000m² en el inmueble de Edouard VII, así como el nuevo contrato firmado en Marceau por más de 6.000 m² con Goldman Sachs.

Este contrato de pre-alquiler firmado con Goldman Sachs tendrá una duración de 12 años, 9 de los cuales sin posibilidad de cancelación. La superficie alquilada es de casi 6.500 m², lo que representa el 81% del espacio de oficinas del edificio. Con esta operación, Goldman Sachs, uno de los grupos de banca de inversión y de valores más grande del mundo, pretende elevar su presencia en el país galo y permitirá duplicar la plantilla de la compañía en París.

2. Sólidos niveles de ocupación

La desocupación total del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2020 se sitúa en niveles del 4%.

Este nivel de desocupación se sitúa en línea con niveles de hace un año, e incrementa en 200 puntos básicos respecto al ratio del primer trimestre debido a rotaciones de clientes en el portfolio de Barcelona, así como la entrega del programa de renovación del activo 103 Grenelle en París.

La desocupación “like for like” del Grupo Colonial, excluyendo la entrada en explotación del inmueble 103 Grenelle, se sitúa en un 3%, un incremento de 200 puntos básicos respecto del primer trimestre 2020.

El portfolio de oficinas de Barcelona tiene una desocupación del 4%, ratio que se ha visto incrementado este semestre principalmente por las bajas producidas en el activo Torre BCN.

En el portfolio de oficinas de Madrid la desocupación se ha mantenido estable, situándose en el 4% dado que no se han producido altas de espacios vacíos durante el segundo semestre, debido al reducido volumen de visitas en el marco de la crisis Covid-19.

La cartera de oficinas de París presenta un ratio de desocupación del 4%. Dicho ratio se ha visto incrementado por la entrada en explotación del activo 103 Grenelle. Sin tener en cuenta este activo, la ocupación de París se sitúa en el 2%.

3. Una cartera de clientes resiliente

El Grupo Colonial dispone de una cartera de clientes diversificada por sectores y con elevados niveles de lealtad, permanencia y solvencia.

Dada la ubicación del portfolio en el centro ciudad, el perfil de clientes se corresponde principalmente con grandes compañías, con una exposición limitada al sector “retail” en donde el segmento de ocio y pequeñas empresas representa el 2% de nuestros ingresos por rentas de alquiler.

Debido a la crisis del Covid-19, el equipo comercial del Grupo Colonial ha analizado y negociado sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificación en el pago de rentas con un foco especial en todas aquellas empresas que se encuentren en dificultades financieras, como resultado y en el marco de la prohibición del desarrollo de sus actividades en el sector del comercio o del ocio.

El 41% de los clientes del Grupo Colonial han mantenido conversaciones con el equipo comercial y se ha llegado a acuerdos con el 80% de estos clientes, habiendo cerrado la totalidad de negociaciones en la cartera de clientes de España.

A la fecha actual, el impacto de estas negociaciones asciende a un 2% de los ingresos por rentas para la cuenta de resultados del ejercicio 2020.

Asimismo, cabe destacar que se han acordado con los clientes más afectados por la crisis diferimientos del pago de rentas en el corto plazo a cambio de extender la duración de los contratos actuales. La media de meses en que se han extendido los contratos se sitúa entre 24 y 36 meses, que ha resultado en 800 meses de duración adicional en la cartera de contratos correspondiente a aproximadamente 40 millones de euros de rentas futuras aseguradas.

Estrategia ESG

Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en la estrategia de Colonial, priorizando un retorno sostenible a largo plazo apoyándose en un modelo donde prima la calidad. En este sentido, la estrategia corporativa tiene como eje central, la máxima excelencia en los ámbitos de gobernanza, social y de inversión sostenible actuando en diferentes ámbitos:

1. Plan Estratégico de Sostenibilidad & Descarbonización

El plan estratégico de descarbonización supone el compromiso del Grupo Colonial para que en el año 2050 todo su portfolio de oficinas sea neutro en emisiones de carbono, y estar totalmente alineado con el acuerdo de París, celebrado en diciembre de 2015.

Para el Grupo Colonial ello implica (i) ser neutrales en emisiones de carbono para 2050 y (ii) reducción de los alcances 1 y 2 en un (75%) hasta 2030 desde el año base 2015.

Con este objetivo, durante el ejercicio 2019 ha continuado con su trabajo en esta materia consiguiendo que la Huella de carbono del Grupo Colonial (Alcance 1 & 2) se haya reducido un (59%) en términos like for like alcanzando una ratio de intensidad de 8 kgCo2e/m² para el Alcance 1 y 2 situándose en los niveles más bajos de huella carbono en el sector europeo.

2. Inversión ESG – “Laboratorio de Descarbonización”

Colonial construirá el primer edificio de oficinas totalmente en madera de España.

El edificio "Witty Wood" constará de 4.100m² construidos destinados a uso de oficinas. El proyecto es un nuevo concepto de edificio de oficinas único en España y contará con espacios dotados con las últimas tecnologías. Witty Wood está ubicado en la calle Llacuna 42, en pleno corazón del 22@.

Este nuevo edificio de Colonial tiene un coste total de 12 millones de euros de inversión y será asumida por Colonial al 50% junto con Narcís Barceló socio estratégico y pionero en este tipo de construcciones, y la entrega está prevista para la segunda mitad de 2021.

Con la construcción de este nuevo edificio, Colonial inicia la apuesta por explorar la construcción industrializada y la tecnología IOT (Internet of Things) herramientas fundamentales para la optimización de los consumos energéticos.

El edificio Witty Wood se construirá utilizando la madera como material principal, hecho sin precedentes en el mercado de oficinas en España. La ingeniería de madera actúa como un almacén de CO₂, por lo que reduce considerablemente las emisiones que impactan en el calentamiento global. Solamente durante la construcción, se reducirán en un 50% las emisiones de carbono. Por estas y otras características, el edificio contará con las máximas calificaciones medioambientales: LEED Platinum y WELL Platinum.

3. Eficiencia de la cartera de activos del Grupo Colonial

El 93% de la cartera en explotación de oficinas tiene sellos de certificación energética Leed o Breeam, esto supone un aumento de 56 puntos básicos respecto del nivel de certificados a diciembre 2019. Este elevado nivel de certificaciones sitúa a Colonial en una posición de liderazgo europeo en eficiencia energética.

En particular 2.000 millones de euros de activos tienen calificaciones Leed y 9.400 millones de euros de activos tienen calificaciones Breeam.

4. Financiación sostenible

Gracias a los elevados estándares en sostenibilidad, Colonial ha formalizado durante el mes de abril de 2020 un préstamo sostenible por 200 millones de euros, con el margen referenciado a la calificación GRESB.

Junto con los préstamos sostenibles del 2019 que ascienden a 151 millones de euros, Colonial ha emitido hasta la fecha 351 millones de euros de financiación sostenible.

Estrategia Digital y Co-working

Coworking y Espacios Flexibles

A cierre del primer semestre del ejercicio 2020, Utopicus, el operador de espacios flexibles y contenidos del Grupo Colonial, contaba con 11 centros en operación correspondientes a 29.758m² de superficie.

El grupo Colonial a través de Utopicus ofrece a sus clientes espacios flexibles y contenidos con el objetivo de mejorar la experiencia de sus usuarios en los espacios de oficinas del Grupo. Por ello, ha seguido ampliando los centros de Utopicus en edificios del propio grupo Colonial, dónde se combinan oficinas tradicionales con espacios flexibles e innovadores. Concretamente durante los seis primeros meses del 2020 se han abierto 2 nuevos centros:

- Utopicus Castellana, ubicado en el inmueble de Castellana 163 en Madrid, cuenta con un espacio de trabajo flexible de 3.600m² y está situado en la zona CBD de la capital. Con dos accesos, uno por fachada Castellana y otra por Capitán Haya, el espacio cuenta con salas de reunión y formación, despachos privados y área de trabajo flexible.

- Utopicus Torre Marenostrom, ubicado en Barcelona, cuenta con un espacio de trabajo flexible de 3.850m² en el emblemático barrio de la Barceloneta, donde trabajar con vistas al mar es posible. El espacio representa la integración entre la ciudad y el mar, y está equipado con todos los espacios, servicios y contenidos habituales de Utopicus.

Asimismo, siguen avanzando las obras para la apertura de 2 nuevos centros en la ciudad de Madrid en los próximos meses. Una vez finalizados, Utopicus gestionará 13 centros con una superficie en explotación cercana a 40.000m² y una capacidad de más de 4.500 puestos de trabajo, reforzando el liderazgo en el segmento de gestión de espacios flexibles y contenidos de coworking en España.

Digitalización

Durante el primer semestre del ejercicio 2020, el Grupo Colonial ha seguido manteniendo una apuesta fuerte por la innovación a través del desarrollo e implementación de la tecnología "Propnet", que permitirá optimizar el uso de los espacios en toda la cartera del grupo durante los próximos años.

Colonial ha desarrollado una aplicación, que junto a la previa sensorización del inmueble, permite mejorar la eficiencia y el consumo energético de los espacios. La aplicación mide diferentes aspectos de un inmueble, como la calefacción, el aire limpio, las luces o el consumo, entre otros, buscando siempre incrementar el confort y el bienestar de los clientes del grupo Colonial.

Una estructura de capital sólida

Un balance fuerte

A cierre del primer semestre del ejercicio 2020, el Grupo Colonial presenta un balance sólido que se refleja en las siguientes magnitudes:

- 1) Un LTV Grupo del 36,6%
- 2) Una liquidez de más de 2.488 millones de euros que permite cubrir en más de 6 veces los vencimientos de la deuda dispuesta de los ejercicios 2020 y 2021 (considerando la no renovación de pagarés a corto plazo).

Rating Investment Grade confirmado en la crisis del Covid-19

Standard & Poor's y Moody's han confirmado el rating de Colonial en abril de 2020 ante los efectos de la crisis del Covid-19 en las actuales circunstancias conocidas.

En particular han tenido en cuenta:

>La agencia S&P mantiene la calificación de BBB+. La perspectiva estable, que ha sido confirmada, refleja la opinión de S&P de que Colonial soportará los efectos del Covid-19,

>Moody's también mantiene la calificación de Baa2 con perspectiva estable que ya le otorgó en 2019. La calificación se fundamenta principalmente en la posición de liderazgo de Colonial en el mercado de oficinas prime de Francia y España, la sólida base de inquilinos y la alta tasa de ocupación de su cartera, la reducción del apalancamiento a 31 de diciembre de 2019 y la fuerte liquidez de Colonial.

Colonial es una de las pocas inmobiliarias europeas que han mantenido su rating, consolidándose como la inmobiliaria con el mejor rating del sector español y entre los mejores valorados en Europa.

Acceso al mercado bancario

Durante el primer semestre del ejercicio 2020, el Grupo Colonial, ha cerrado con éxito una emisión de deuda por un importe de 500 millones de euros a través de su filial francesa SFL. Los bonos con vencimiento a 7 años, devengan un cupón del 1,5% de interés. La demanda ha superado hasta cuatro veces el volumen de emisión y se han colocado a inversores europeos de calidad.

Asimismo, el Grupo Colonial ha formalizado en España un préstamo sindicado sostenible por un volumen de 200 millones de euros. Su formato Club Deal incluye a las siguientes instituciones de referencia tanto nacionales como internacionales: BBVA, BNP Paribas, Caixabank y Natixis, actuando Caixabank como Banco Agente y Agente de Sostenibilidad.

Consenso favorable de los analistas

En el marco de los efectos de la crisis del Covid-19, los analistas van revisando progresivamente sus hipótesis y perspectivas sobre el mercado cotizado europeo.

En el caso del grupo Colonial, el consenso de los analistas mantiene recomendaciones de compra y resalta en sus análisis la fortaleza de la compañía, gracias a su estrategia de posicionamiento en oficinas prime.

Un posicionamiento estratégico Prime con gran resiliencia

La fortaleza de Colonial para afrontar la situación actual se basa en su posicionamiento estratégico prime con oficinas en CBD y clientes de reconocida solvencia, así como un balance sólido.

Las principales fortalezas del Grupo Colonial son las siguientes:

A. Liderazgo en oficinas de Grado A en el centro de la ciudad (CBD)

Colonial dispone de productos de alta calidad, en ubicaciones céntricas con un 76% de su portfolio en zonas CBD.

B. Un fuerte posicionamiento prime con una cartera de clientes de máxima calidad que permite obtener un binomio atractivo de 1) rentas en la banda alta con 2) altos índices de lealtad y perfiles de vencimiento sólidos.

La cartera de contratos del Grupo Colonial dispone de un "margen de reversión" positivo en el primer semestre dado que las rentas actuales de la cartera se sitúan aún por debajo de las rentas de mercado a diciembre de 2019. Asimismo, hasta la fecha, el Grupo ha capturado altos índices de reversión con un "release spread" de +29% en el primer semestre del 2020.

C. Un balance sólido con el mejor rating del sector inmobiliario español, confirmado tanto por S&P como por Moody's durante el mes de abril de 2020, momento álgido de la crisis del Covid-19.

Un perfil de LTV prudente con uno de los niveles más altos de liquidez del sector, cubriendo más de 6 veces los vencimientos de la deuda de los años 2020 y 2021 (considerando la no renovación de pagarés a corto plazo).

D. Un pipeline de proyectos atractivos ubicados en una de las mejores zonas de París, Madrid y Barcelona, con importantes pre-alquileres.

La cartera de proyectos de Colonial está íntegramente situada en el centro de las ciudades de Barcelona, Madrid y París, con un 50% de su valor en 3 proyectos en París.

A fecha actual un 33% de la cartera de proyectos está ya pre-alquilada correspondiente 28 millones de euros de ingresos por rentas. Esta ratio ha incrementado más de 800 puntos básicos respecto a los niveles de alquiler a principios del año, gracias a la exitosa operación de pre-alquiler en el proyecto 83 Marceau en París.

E. Gestión activa del portfolio, a través de desinversiones non-core y adquisiciones de activos ubicados en zonas CBD, mejorando el perfil de riesgo de rentabilidad del Grupo.

Durante los últimos 3 años, el Grupo Colonial ha materializado importantes desinversiones de activos non-core por valor de 1.400 millones de euros, con primas de doble dígito sobre la valoración en curso.

Asimismo, en el marco de mejorar el portfolio Prime del Grupo, Colonial ha adquirido desde el año 2015 más de 2.900 millones de euros de inmuebles core CBD, identificando activos con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Durante el primer semestre del ejercicio 2020, Colonial ha desinvertido el Hotel Mojácar (activo no estratégico), por un precio de 8,4 millones de euros, lo que corresponde a una prima del +22% sobre la tasación de diciembre de 2019. Adicionalmente, se han recibido 14 millones de euros correspondientes a pagos aplazados de la venta del Hotel Centro Norte realizada en 2019.

Con posterioridad al cierre del primer semestre se ha ejecutado la opción de compraventa sobre el resto de la cartera logística firmada en el año 2019.

3. Liquidez y recursos de capital

Véase apartado "Gestión del capital y política de gestión de riesgos" de la Nota 15-o de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2019, así como de la Nota 9-n 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 tiene por objetivo la creación de valor sostenible a través de la optimización de la relación entre la rentabilidad y los riesgos, en constante evolución, en ámbitos financieros, medio ambientales, sociales y económicos entre otros. Este equilibrio, junto a una visión holística y dinámica del riesgo, refuerzan el liderazgo de Colonial en el sector y consolidan su posición a largo plazo. La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial, y por este motivo, el Grupo ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos 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 política y macroeconómica en los países en los que opera, y de cambios en las propias expectativas de los inversores.

- Riesgos de mercado, derivados de los cambios 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 de capitales, las fluctuaciones de los tipos de interés, el impacto de los cambios en la normativa fiscal (principalmente por el régimen SOCIMI) y los de contraparte de los clientes principales.

- Riesgos del entorno, derivados de las demandas más exigentes en ESG, y principalmente los relacionados al impacto del cambio climático 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, a la composición del portafolio de activos, y a la estrategia en el mercado de *coworking*.
- Riesgos operativos diversos relacionados con el mantenimiento de los niveles de ocupación de los inmuebles y de los niveles de renta contratados, con el desarrollo de los proyectos en plazo y coste, 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.

Adicionalmente, la actual crisis mundial provocada por el Covid-19 afectará a las operaciones del Grupo de forma incierta durante el ejercicio 2020. Como respuesta a la amenaza ante esta situación, el Grupo estableció un comité de crisis y ha puesto en marcha una serie de medidas con el fin de asegurar y preservar la salud de sus empleados y activos, así como mitigar el impacto generado por el Covid-19 en las operaciones del Grupo. Las medidas llevadas a cabo en el primer semestre de 2020 han ido enfocadas a lo siguiente:

- Protección y apoyo a sus empleados
- Protección de activos
- Análisis de la cartera y atención a clientes
- Revisión de la cartera de proyectos e inversiones
- Continuar con el plan de desinversión de activos no estratégicos
- Medidas financieras enfocadas a asegurar la liquidez y reforzar la solvencia del Grupo
- Reforzar la comunicación interna y externa

A pesar de todas estas medidas, y ante la ausencia por el momento de un tratamiento eficaz contra el Covid-19, se desconoce en este momento el impacto que tendrá la expansión de esta pandemia desde un punto de vista económico y social y, en particular, en determinados sectores como puede ser el inmobiliario. Ante este escenario, la compañía trabaja durante el ejercicio 2020 en la revisión de su mapa de riesgos corporativo y el análisis de la evolución de los riesgos como consecuencia de esta crisis, así como de la eficiencia de los controles para cada uno de los riesgos. El enfoque dinámico y la monitorización de los riesgos forma parte del SCGR del Grupo, si bien toma una relevancia especial en esta situación extraordinaria, ya que permite analizar y mejorar los sistemas de control y la capacidad de resiliencia del Grupo.

5. Hechos posteriores

Con fecha 1 de julio de 2020, han sido ejecutadas las opciones de compra concedidas durante el ejercicio 2019 sobre 5 activos logísticos. El precio de ejercicio de dichas opciones ha ascendido a 110.890 miles de euros, si bien la Sociedad dominante ya había recibido 11.089 miles de euros en concepto de anticipo durante el ejercicio 2019, los cuáles fueron registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales y otros" del estado de situación financiera intermedio consolidado. Se han recuperado los avales entregados a la compradora en garantía de los anticipos recibidos.

Con fecha 2 de julio de 2020, la Sociedad dominante ha suscrito la ampliación de capital realizada por la sociedad mercantil española Wittywood, S.L., y ha pasado a ostentar el 50% del capital social de dicha entidad. Wittywood, S.L. es propietaria de un terreno en el 22 @ sobre el que tiene previsto promover un inmueble de oficinas construido con madera.

No se han producido otros hechos posteriores significativos.

6. Evolución previsible

La pandemia del Covid-19 ha afectado y continúa afectando de forma significativa tanto a nuestros mercados domésticos como a nivel mundial. Asimismo, su impacto en la actividad inmobiliaria de Colonial, así como en la economía en general continua incierto y, con difícil predicción.

A fecha actual todos los organismos internacionales estiman una importante contracción de la economía global durante el año 2020 y una importante caída de PIB en Europa y en particular en los mercados en los que opera

Colonial: España y Francia, cuyos gobiernos han tomado y están tomando decisiones sin precedentes como el establecimiento de restricciones a la libertad de movimientos.

Hay una opinión mayoritaria de que a medio plazo se producirá una recuperación de dicho impacto económico, si bien existe una pluralidad de opiniones sobre la velocidad de la recuperación en cada país y región, que dependerá principalmente de la evolución de la crisis sanitaria.

Barcelona y Madrid

Por lo que se refiere al mercado de oficinas de calidad en Barcelona y Madrid, los fundamentales siguen fuertes y con mejores perspectivas que en zonas secundarias. Se espera que la demanda para activos de calidad en ubicaciones prime se recupere antes que la de inmuebles secundarios, debido a la necesidad de las compañías de alto valor añadido de captar talento, ofrecer el mejor entorno de trabajo a sus empleados y tener las mejores opciones de movilidad. Esta demanda unida a una oferta de calidad escasa y con una falta importante de nuevos proyectos de oficinas para los próximos años, hace prever que las rentas prime se mantengan estables y puedan recuperar la senda de crecimiento una vez superada la crisis sanitaria.

Asimismo, se prevé que continúe el apetito inversor para productos de oficinas prime. En un entorno de bajos tipos de interés, el nivel actual de spread de la yield inmobiliaria respecto al bono a 10 años se sitúa en más de 300 puntos básicos, máximos históricos y más de 100 puntos básicos por encima de la media a largo plazo.

París

El mercado de París es uno de los más importantes a nivel mundial y cuenta con una elevada liquidez.

A día de hoy la disponibilidad de espacio de oficinas en las mejores zonas de la ciudad se sitúa en el 1,6%, mínimos históricos. La falta de producto combinado con la elevada demanda de las empresas para productos Prime hace que los consultores prevean que las rentas de oficinas se mantengan en niveles elevados. En este sentido, durante el segundo semestre de 2020, las rentas prime se sitúan en niveles de 870€/m²/año, cifra ligeramente superior a la del primer trimestre antes del inicio de la pandemia.

Respecto al volumen de inversión, el interés del capital extranjero por los edificios de oficinas prime sigue muy elevado, con varias operaciones en marcha que se cerrarán en las próximas semanas. Las rentabilidades prime se mantienen estables en el 2,75%, incluso por debajo en operaciones singulares.

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

Durante el primer semestre del 2020, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ha entregado un neto de 218.256 acciones propias a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo. A 30 de junio de 2020 la Sociedad dominante mantiene un saldo final de 360.610 acciones de 902 miles de euros de valor nominal (2,5 euros por acción), que representan un 0,07% del capital social de la Sociedad dominante.

9. 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 (Deloitte, S.L.) de la Sociedad.

| Medida Alternativa de Rendimiento (<i>Alternative Performance Measure</i>) | Forma de cálculo | Definición/Relevancia |
|---|--|---|
| EBIT (<i>Earnings before interest and taxes</i>) | Calculado como el “Beneficio de explotación” más “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro”. | Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva minorada por el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo. |
| EBITDA (<i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i>) | Calculado como el “Beneficio de explotación” ajustado por las “Amortizaciones” y la “Variación neta de provisiones”. | 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. |
| Endeudamiento financiero bruto (EFB) | Calculado como la suma de las partidas “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” y “Emisiones de obligaciones y valores similares”, excluyendo “Intereses” (devengados), “Gastos de formalización” y “Otros pasivos financieros” del estado de situación financiera consolidado. | Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo. |
| Endeudamiento financiero neto (EFN) | Calculado ajustando en el Endeudamiento financiero bruto la partida “Efectivo y medios equivalentes”. | Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo. |
| EPRA¹ NAV | Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA. | Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA. |
| EPRA¹ NNAV | Calculado ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera y los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, considerando el criterio de empresa en funcionamiento. | Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA. |
| Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs | 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. |

¹ EPRA (*European Public Real Estate Association*) 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.

| Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure) | Forma de cálculo | Definición/Relevancia |
|---|---|---|
| Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs | 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. |
| Like for like Rentas | 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. |
| Like for like Valoración | 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 |
| Loan to Value Grupo o LtV Grupo | Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida " <i>Efectivo y medios equivalentes</i> " y ajustado por el importe de los compromisos por aplazamientos por operaciones de compraventa de activos inmobiliarios entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo. | Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo. |
| LtV Holding o LtV Colonial | Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida " <i>Efectivo y medios equivalentes</i> " de la Sociedad dominante ajustado por el importe de los compromisos por aplazamientos por operaciones de compraventa de activos inmobiliarios, y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100% entre la suma de 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% y el EPRA NAV del resto de participaciones financieras en sociedades dependientes. | Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo. |

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.

EPRA NAV

| | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|----------------------------|------------|
| EPRA NAV | <i>(Millones de euros)</i> | |
| "PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE" | 5.398 | 5.559 |
| Incluye: | | |
| (i.a) Revalorización de activos de inversión | 22 | 21 |
| (i.b) Revalorización de activos en desarrollo | 8 | n.a. |
| (i.c) Revalorización de otras inversiones | 17 | 24 |
| (ii) Revalorización de arrendamientos financieros | n.a. | n.a. |
| (iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta | n.a. | 3 |
| Excluye: | | |
| (iv) Valor de mercado de instrumentos financieros | 11 | (21) |
| (v.a) Impuestos diferidos | 240 | 240 |
| (v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos | n.a. | n.a. |
| Incluye/excluye: | | |
| Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas | n.a. | n.a. |
| EPRA NAV | 5.697 | 5.825 |

▪ EPRA NNAV

| | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|----------------------------|------------|
| EPRA NNAV | <i>(Millones de euros)</i> | |
| EPRA NAV | 5.697 | 5.825 |
| Incluye: | | |
| (i) Valor de mercado de instrumentos financieros | (11) | 21 |
| (ii) Valor de mercado de la deuda | (116) | (258) |
| (iii) Impuestos diferidos | (241) | (240) |
| EPRA NNAV | 5.328 | 5.348 |

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

| Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV excluding Transfer costs | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|---|---------------------|---------------|
| | (Millones de euros) | |
| Barcelona | 1.500 | 1.534 |
| Madrid | 2.568 | 2.543 |
| París | 6.455 | 6.502 |
| Cartera de explotación | 10.523 | 10.578 |
| Proyectos | 1.379 | 1.338 |
| Logístico y otros | 262 | 280 |
| Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción y autocartera de la Sociedad dominante | 12.164 | 12.196 |
| España | 4.925 | 5.039 |
| Francia | 7.239 | 7.157 |

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

| Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|---|---------------------|---------------|
| | (Millones de euros) | |
| Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción | 12.164 | 12.196 |
| Más: costes de transacción | 609 | 611 |
| Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción, autocartera, EPRA | 12.773 | 12.807 |
| España | 5.058 | 5.175 |
| Francia | 7.715 | 7.632 |

▪ **Like for like Rentas**

| Like for like Rentas | Barcelona | Madrid | París ⁽¹⁾ | Otros ⁽²⁾ | TOTAL |
|---|---------------------|-----------|----------------------|----------------------|------------|
| | (Millones de euros) | | | | |
| Ingresos por Rentas 1º semestre 2018 | 20 | 46 | 94 | 10 | 170 |
| <i>Like for like</i> | 1 | 2 | 3 | 0 | 6 |
| Proyectos y altas | 1 | (1) | (2) | 1 | (1) |
| Inversiones y desinversiones | 1 | (4) | 0 | 2 | (1) |
| Otros e indemnizaciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por Rentas 1º semestre 2019 | 23 | 43 | 95 | 13 | 174 |
| <i>like for like</i> | 2 | 3 | (1) | (2) | 2 |
| Proyectos y altas | (1) | 1 | (3) | 0 | (3) |
| Inversiones y desinversiones | 1 | 0 | 0 | (6) | (5) |
| Otros e indemnizaciones | 0 | 10 | (1) | 0 | 9 |
| Ingresos por Rentas 1º semestre 2020 | 25 | 57 | 90 | 5 | 177 |

(1) Cartera de oficinas incluyendo retail Prime CBD de Galeries Champs Elysées y Pedralbes Centre

(2) Cartera residual logístico, retail secundario de Axiare y Hotel Índigo en París

▪ **Like for like Valoración**

| | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|---------------------------------|----------------------------|---------------|
| Like for like Valoración | <i>(Millones de euros)</i> | |
| Valoración a 1 de enero | 12.196 | 11.348 |
| <i>like for like España</i> | (107) | 407 |
| <i>like for like Francia</i> | 81 | 588 |
| Adquisiciones y desinversiones | (6) | (147) |
| Total valoración | 12.164 | 12.196 |

▪ **Loan to Value Grupo o LtV Grupo**

| | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|---|----------------------------|---------------|
| Loan to Value Grupo o LtV Grupo | <i>(Millones de euros)</i> | |
| Endeudamiento financiero bruto | 5.417 | 4.826 |
| Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios | 30 | 17 |
| Menos: "Efectivo y medios equivalentes" | (773) | (217) |
| (A) Endeudamiento financiero neto (ajustado de compromisos de aplazamiento) | 4.674 | 4.626 |
| Valor de Mercado incluyendo costes de transacción | 12.773 | 12.807 |
| Más: Acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NAV | 4 | 7 |
| (B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad dominante | 12.777 | 12.814 |
| Loan to Value Grupo (A)/(B) | 36,6% | 36,1% |

▪ **LtV Holding o LtV Colonial**

| | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|----------------------------|--------------|
| LtV Holding o LtV Colonial | <i>(Millones de euros)</i> | |
| Sociedad Holding | | |
| Endeudamiento financiero bruto | 3.271 | 3.040 |
| Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios | 30 | 17 |
| Menos: "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100% | (503) | (161) |
| (A) Endeudamiento financiero neto (ajustado de compromisos de aplazamiento) | 2.798 | 2.896 |
| (B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción, autocartera de la Sociedad dominante y EPRA NAV de las sociedades dependientes con participaciones no dominantes | 9.157 | 9.289 |
| Loan to Value Holding (A)/(B) | 30,6% | 31,2% |