

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p data-bbox="266 465 837 560">Recuperabilidad de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes</p> <p data-bbox="266 593 837 896">Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. presenta a 31 de diciembre de 2020 un saldo neto de Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes por importe de 2.304.913 miles de euros, tal y como se detalla en la Nota 9 de la memoria adjunta. Dichas inversiones suponen una cifra relevante de las cuentas anuales de la Sociedad, representando aproximadamente un 38% del total del activo.</p> <p data-bbox="266 929 837 1299">Tal y como se indica en la Nota 4.e) de la memoria adjunta, la Sociedad lleva a cabo una evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro, comparando el valor en libros de las participaciones con su importe recuperable, siendo éste, salvo mejor evidencia, el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes a la fecha de la valoración. La corrección de valor o, en su caso, su reversión, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.</p> <p data-bbox="266 1332 837 1568">La cuantificación del importe recuperable de dichas participaciones requiere la aplicación de juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de la Dirección de la Sociedad, tanto en la determinación del método de valoración como en la consideración de las hipótesis clave establecidas en dicho método.</p> <p data-bbox="266 1601 837 1792">La importancia relativa de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes y los juicios y estimaciones significativos anteriormente descritos supone que consideremos este asunto como una cuestión clave de nuestra auditoría.</p>	<p data-bbox="837 593 1482 772">Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del proceso implantado por la Sociedad para la evaluación del potencial deterioro en las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes.</p> <p data-bbox="837 806 1482 1108">Asimismo, hemos evaluado la metodología de valoración utilizada por la Sociedad. Hemos obtenido los balances de las sociedades participadas y hemos revisado los importes de las plusvalías identificadas, contrastando las mismas con las valoraciones de sus inversiones inmobiliarias realizadas por expertos independientes, para los que hemos evaluado los requisitos de competencia e independencia, sin encontrar excepciones.</p> <p data-bbox="837 1142 1482 1881">Para dichas valoraciones, hemos comprobado que han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el comité internacional de estándares de valoración (IVSC). Para ello, hemos mantenido reuniones con los valoradores conjuntamente con nuestros expertos internos, comprobando para una muestra de dichas valoraciones la razonabilidad de las variables utilizadas, como la tasa de descuento utilizada y el incremento de la renta considerada, así como otras variables consideradas necesarias para efectuar la valoración como la rentabilidad final, la duración de los contratos de alquiler, el tipo y antigüedad de los inmuebles, la ubicación de los mismos y la tasa de ocupación. Asimismo, para una muestra de activos hemos comprobado a través de escrituras de compraventa las especificaciones técnicas utilizadas por los expertos independientes a la hora de determinar el valor razonable de dichos activos.</p> <p data-bbox="837 1915 1482 2027">Asimismo, para los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo cotizadas, hemos comprobado su importe recuperable en base a la cotización de sus acciones.</p>

Cuestiones clave de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

Por último, hemos comprobado los desgloses correspondientes en las Notas 4.e) y 9 de las cuentas anuales adjuntas.

Hemos concluido que el enfoque de la Dirección en relación con su evaluación de la recuperabilidad de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes es consistente y se encuentra soportado por la evidencia disponible.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias por importe de 3.293.395 miles de euros al 31 de diciembre de 2020, que representan el 55% del total activo. Se detalla información sobre los activos incluidos en dicho epígrafe en las Notas 4.c) y 7 de la memoria adjunta.

Tal y como se indica en la Nota 4.c), dichos inmuebles se someten a pruebas de pérdidas por deterioro con el fin de comprobar que el valor registrado no supera su valor recuperable. Para obtener el valor recuperable de dichos activos, la Sociedad obtiene el valor razonable mediante valoraciones realizadas por expertos independientes.

La metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es principalmente el descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativas.

Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de dicho epígrafe sobre el total de los activos de la Sociedad y los juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de la Dirección. Cambios en estos supuestos podrían conducir a una variación relevante en el valor recuperable de dichos activos y su posible impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

A efectos de evaluar su importe en libros antes de considerar cualquier pérdida por deterioro, hemos comprobado las amortizaciones anuales de las inversiones inmobiliarias, respecto a si las mismas se calculan de acuerdo con el método lineal a lo largo de su vida útil, sin detectar incidencias significativas.

Hemos obtenido las valoraciones de dichos activos realizadas al cierre del ejercicio por expertos independientes, y hemos evaluado los requisitos de competencia e independencia de los mismos, sin encontrar excepciones.

Hemos determinado que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el comité internacional de estándares de valoración (IVSC). Para ello, hemos mantenido reuniones con los valoradores conjuntamente con nuestros expertos internos, comprobando para una muestra de dichas valoraciones la razonabilidad de las variables utilizadas, como la tasa de descuento utilizada y el incremento de la renta considerada, así como otras variables consideradas necesarias para efectuar la valoración como la rentabilidad final, la duración de los contratos de alquiler, el tipo y antigüedad de los inmuebles, la ubicación de los mismos y la tasa de ocupación. Asimismo, para una muestra de activos hemos comprobado a través de escrituras de compraventa las especificaciones técnicas utilizadas por los expertos independientes a la hora de determinar el valor razonable de dichos activos.

Cuestiones clave de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

Por último, hemos comprobado los desgloses correspondientes en las Notas 4.c) y 7 de las cuentas anuales adjuntas.

Consideramos que hemos obtenido suficiente evidencia de auditoría a lo largo de nuestro trabajo respecto a la razonabilidad del análisis de recuperabilidad del valor en libros de las inversiones inmobiliarias realizado por la Dirección de la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, a la que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y del comité de auditoría y control en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El comité de auditoría y control es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el comité de auditoría y control de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al comité de auditoría y control de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con el mismo para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al comité de auditoría y control de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para el comité de auditoría y control

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría y control de la Sociedad de fecha 25 de febrero de 2021.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión celebrada el 14 de junio de 2019 nombró a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores por un período de 1 año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados a la entidad auditada se desglosan en la nota 21 de la memoria de las cuentas anuales.

En relación con los servicios distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados a las sociedades dependientes de la Sociedad, véase el informe de auditoría de 25 de febrero de 2021 sobre las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes en el cual se integran.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Mireia Oranias Casajoanes (20973)

25 de febrero de 2021



PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2021 Núm. 20/21/05508

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2020 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Balance
31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresados en miles de Euros)

<u>Activo</u>	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Inmovilizado intangible	Nota 5	64.929	146.969
Fondo de Comercio		61.770	142.694
Propiedad industrial		1.170	2.339
Aplicaciones informáticas		1.989	1.936
Inmovilizado material	Nota 6	21.654	21.032
Terrenos y construcciones		18.018	18.074
Instalaciones y otro inmovilizado material		4.647	5.048
Deterioro inmovilizado material		(1.011)	(2.090)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	3.293.395	3.480.369
Terrenos		1.758.334	1.845.711
Construcciones e Instalaciones		1.077.848	1.188.505
Inversiones inmobiliarias en curso		558.142	512.220
Deterioro inversiones inmobiliarias		(100.929)	(66.067)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes	Nota 9	2.327.139	2.330.130
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes	Nota 9	2.326.217	2.321.504
Créditos a empresas grupo y asociadas no corrientes	Nota 19	22.226	21.766
Deterioro inversiones financieras empresas del grupo	Nota 9	(21.304)	(13.140)
Inversiones financieras no corrientes		40.212	65.904
Derivados	Nota 10	--	19.683
Otros activos financieros no corrientes	Nota 9-c	40.212	46.221
Total activos no corrientes		5.747.329	6.044.404
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 11	19.277	133.004
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		20.410	32.410
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.623	17.896
Clientes y deudores, empresas del grupo	Nota 19	5.880	2.744
Deudores varios	Nota 12	9.236	10.747
Anticipos a proveedores		170	179
Personal		6	--
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	2.495	844
Inversiones en empresas del grupo corrientes	Nota 19	24.873	37
Créditos a empresas del grupo		24.873	37
Inversiones financieras corrientes	Nota 12	9	90
Instrumentos de patrimonio		9	9
Otros activos financieros		--	81
Periodificaciones a corto plazo		121	766
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 15	223.717	152.386
Total activos corrientes		288.407	318.693
Total activo		6.035.736	6.363.097

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I, II y III descrita en la memoria forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2020.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Balance
31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresados en miles de Euros)

Patrimonio neto y pasivo	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Fondos propios		2.906.960	3.055.497
Capital	Nota 13	1.270.287	1.270.287
Capital escriturado		1.270.287	1.270.287
Prima de emisión	Nota 13	1.491.280	1.513.749
Reservas	Nota 13	193.831	186.822
Legal y estatutarias		54.766	45.980
Otras reservas		139.065	140.842
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Nota 13	(24.440)	(6.179)
Resultado del ejercicio	Nota 3	(27.010)	87.867
Otros instrumentos de patrimonio neto		3.012	2.951
Ajustes por cambios de valor	Nota 10	(19.318)	18.791
Operaciones de cobertura		(19.318)	18.791
Total patrimonio neto	Nota 13	2.887.642	3.074.288
Provisiones no corrientes	Nota 14	72	85
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		45	58
Otras provisiones		27	27
Deudas no corrientes		2.904.871	2.816.008
Obligaciones y otros valores negociables	Nota 15	2.785.682	2.586.069
Deudas con entidades de crédito	Nota 15	71.317	197.846
Derivados	Nota 10	19.318	1.177
Otros pasivos financieros	Nota 16	28.554	30.916
Deudas con empresas del grupo no corriente	Nota 19	--	7.500
Pasivos por impuesto diferido y otras deudas no corrientes con Administraciones Públicas	Nota 17	86.428	92.229
Periodificaciones no corrientes	Nota 9	28.287	21.215
Total pasivos no corrientes		3.019.658	2.937.037
Provisiones corrientes	Nota 14	3.226	6.465
Deudas corrientes		84.533	256.345
Obligaciones y otros valores negociables	Nota 15	85.077	256.600
Deudas con entidades de crédito	Nota 15	(544)	(873)
Derivados	Nota 10	--	616
Otros pasivos financieros		--	2
Deudas con empresas del grupo corrientes	Nota 19	194	102
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		40.448	88.851
Proveedores		29.580	60.106
Acreedores varios		4.892	5.293
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	5.976	4.793
Anticipos de clientes		--	18.659
Periodificaciones corrientes		35	9
Total pasivos corrientes		128.436	351.772
Total patrimonio neto y pasivo		6.035.736	6.363.097

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I, II y III descrita en la memoria forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2020.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresados en miles de Euros)

	Nota	2020	2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 18-a	259.382	254.521
Ventas		158.067	153.193
Prestaciones de servicios		566	579
Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding	Nota 19-a	100.749	100.749
Otros ingresos de explotación		129	165
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		129	165
Gastos de personal	Nota 18-b	(14.421)	(14.131)
Sueldos, salarios y asimilados		(10.310)	(9.927)
Cargas sociales		(4.111)	(4.204)
Otros gastos de explotación		(21.207)	(25.197)
Servicios exteriores		(14.485)	(28.458)
Tributos		(6.813)	(4.359)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 18-c	182	7.775
Otros gastos de gestión corriente		(91)	(155)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(82.310)	(80.468)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(72.466)	28.201
Deterioros y pérdidas	Nota 18-d	(129.594)	(19.889)
Resultados por enajenaciones y otras	Nota 18-e	57.128	48.090
Resultado de explotación		69.107	163.091
Ingresos financieros	Nota 18-f	1.116	1.901
De participaciones en instrumentos de patrimonio		1.116	1.901
En empresas del grupo y asociadas	Nota 19	460	453
En terceros		656	1.448
Gastos financieros	Nota 18-f	(85.036)	(67.371)
Por deudas con terceros		(85.036)	(67.371)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 18-f	(632)	(1.625)
Cartera de negociación y otros		(632)	(1.625)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 9 y 18-f	(8.164)	(7.136)
Deterioros y pérdidas		(8.164)	(7.136)
Resultado financiero		(92.716)	(74.231)
Resultado antes de impuestos	Nota 17	(23.609)	88.860
Impuestos sobre beneficios		(3.401)	(993)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	Nota 3	(27.010)	87.867

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I, II y III descrita en la memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2020.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 2020 y 2019

A) Estados de ingresos y gastos reconocidos

(Expresados en miles de Euros)

	Nota	2020	2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(27.010)	87.867
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por coberturas de los flujos de efectivo	Nota 13	(39.640)	18.698
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(39.640)	18.698
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Por coberturas de los flujos de efectivo	Nota 13	1.531	2.115
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		1.531	2.115
Total de ingresos y gastos reconocidos		(65.119)	108.680

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I, II y III descrita en la memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2020.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 2020 y 2019

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

(Expresados en miles de Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Otros instrumentos de patrimonio	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Total
Saldo ajustado al 1 de enero de 2018	1.270.287	1.578.439	215.991	(5.606)	1.317	36.308	(492)	3.096.244
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	--	--	87.867	20.813	108.680
Operaciones con accionistas:								
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	--	--	--	(3.395)	--	--	--	(3.395)
Distribución de resultados (dividendos)	--	(64.690)	(569)	--	--	(36.308)	--	(101.567)
Combinaciones de Negocio	--	--	(27.469)	--	--	--	(1.530)	(28.999)
Devengo plan de retribuciones a largo plazo 2019	--	--	--	--	2.951	--	--	2.951
Entrega plan de retribuciones a largo plazo 2018	--	--	(1.131)	2.822	(1.317)	--	--	374
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1.270.287	1.513.749	186.822	(6.179)	2.951	87.867	18.791	3.074.288

Las Notas I a 24 y el Anexo I, II y III descrita en la memoria forman parte integrante del estado de cambios de patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2020.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 2020 y 2019

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

(Expresados en miles de Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Otros instrumentos de patrimonio	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Total
Saldo ajustado al 1 de enero de 2019	1.270.287	1.513.749	186.822	(6.179)	2.951	87.867	18.791	3.074.288
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	--	--	(27.010)	(38.109)	(65.119)
Operaciones con accionistas:								
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	--	--	--	(22.430)	--	--	--	(20.564)
Distribución de resultados (dividendos)	--	(22.469)	8.787	--	--	(87.867)	--	(101.549)
Devengo plan de retribuciones a largo plazo 2020	--	--	--	--	3.012	--	--	3.012
Entrega plan de retribuciones a largo plazo 2019	--	--	(1.778)	4.169	(2.951)	--	--	(560)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>1.270.287</u>	<u>1.491.280</u>	<u>193.831</u>	<u>(24.440)</u>	<u>3.012</u>	<u>(27.010)</u>	<u>(19.318)</u>	<u>2.887.642</u>

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I, II y III descrita en la memoria forman parte integrante del estado de cambios de patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2020.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de flujos de efectivo
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresados en miles de Euros)

	Nota	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(23.609)	88.860
Ajustes del resultado		146.561	17.974
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	82.310	80.468
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 18	129.594	19.889
Variación de provisiones	Notas 14 y 18	(182)	(7.775)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(57.128)	(48.090)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 9 y 18	8.164	7.136
Ingresos financieros	Nota 18	(1.116)	(1.901)
Ingresos por participaciones en empresas del grupo	Nota 19	(100.749)	(100.749)
Gastos financieros	Nota 18	85.036	67.371
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Notas 9 y 18	632	1.625
Cambios en el capital corriente		(82.779)	32.752
Deudores y otras cuentas a cobrar		15.908	16.042
Otros activos corrientes		(24.191)	(645)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(70.248)	19.644
Otros pasivos corrientes		(8.555)	(2.289)
Otros activos y pasivos no corrientes		4.307	--
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		7.795	44.897
Pagos de intereses		(84.211)	(57.428)
Ingresos por participaciones en empresas del grupo	Notas 18 y 19	100.749	100.749
Ingresos financieros		822	1.576
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(9.565)	--
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		47.968	184.483
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Pagos por inversiones (-)		(90.960)	(264.773)
Empresas del grupo y asociadas	Nota 9	(4.713)	(41.533)
Inmovilizado intangible	Nota 5	(1.496)	(3.929)
Inmovilizado material	Nota 6	(304)	(1.847)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(77.768)	(186.919)
Otros activos financieros	Nota 9	--	(26.515)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 11	(6.679)	(4.030)
Cobros por desinversiones (1)		335.173	294.502
Inmovilizado material	Nota 6	--	13
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	146.800	22.950
Otros activos financieros corrientes	Notas 9 y 19	1.783	6.851
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 11	186.590	257.840
Combinación de Negocio	Nota 23	--	6.848
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		244.213	29.729
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(121.527)	(101.657)
Distribución de dividendos	Nota 3	(101.549)	(101.567)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 13	(22.430)	(2.912)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		2.452	2.822
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(99.323)	6.595
Emisión			
Deudas con entidades de crédito	Nota 15	--	75.000
Obligaciones y valores negociables similares	Nota 15	570.000	239.500
Periodificaciones a largo plazo	Nota 9	7.072	--
Otras deudas (-)		(3.895)	10.151
Devolución y amortización de			
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(7.500)	--
Deudas con entidades de crédito (-)	Nota 15	(125.000)	(318.056)
Obligaciones y otros valores negociables (-)	Nota 15	(540.000)	--
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(220.850)	(95.062)
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		71.331	119.150
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		152.386	33.236
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio		223.717	152.386

Las Notas I a 24 y el Anexo I, II y III descrita en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo al 31 diciembre de 2020.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado
31 de diciembre de 2020

1. Actividad de la Sociedad

Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad") 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 acordó la adopción del régimen fiscal SOCIMI. Con fecha 30 de junio de 2017 se solicitó a la administración tributaria la incorporación de la Sociedad al régimen fiscal SOCIMI, siendo éste aplicable con efectos 1 de enero de 2017.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo a 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 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 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 por la legislación vigente.

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

En el ejercicio 2007 se llevó a cabo la fusión por absorción de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (antes Grupo Inmocaral, S.A.) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). En el ejercicio 2008, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) se fusionó con las sociedades Subirats-Coslada Logística, S.L.U., Diagonal Les Punxes 2002, S.L.U., Doñana de Valme, S.L., Urbaplan 2001, S.A.U., Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L., Inversiones Tres Cantos, S.L. e Inversiones Nuteriff, S.L. (sociedades absorbidas).

Durante el ejercicio 2010 se llevó a cabo la segregación y aportación a la sociedad dependiente Asentia Project, S.L., en adelante "Asentia", de la rama de actividad de suelo y promoción, que incluía las acciones de la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., en adelante "DUE", a la cual se aportó un proyecto ubicado en Sevilla. Asimismo, se llevó a cabo la aportación no dineraria a la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U., en adelante "Abix", del proyecto inmobiliario Llacuna, sito en Barcelona. Estas operaciones se realizaron en el marco del acuerdo marco de refinanciación firmado el 19 de febrero de 2010 entre la Sociedad y las entidades financieras.

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria anteriores se acogieron al régimen fiscal previsto en el capítulo VIII del título VII de la Ley del impuesto sobre sociedades. Toda la información relevante de dichas operaciones societarias conforme a lo dispuesto legalmente se detalla en las cuentas anuales de los ejercicios correspondientes.

Durante el ejercicio 2014 se formalizó la operación de cesión global de activos y pasivos de la sociedad Abix, hasta la fecha íntegramente participada, en favor de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. La citada cesión supuso la transmisión en bloque por sucesión universal de la totalidad del patrimonio social de Abix en favor de la Sociedad, con la consiguiente extinción de la sociedad participada, todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 87.1 de la Ley 3/2009 de 3 abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

Con fecha 2 de julio de 2018, la Sociedad llevó a cabo la fusión por absorción con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. acogida al régimen especial previsto en el capítulo VII del Título VII de la LIS con fecha 1 de agosto de 2018. Con fecha 17 de abril de 2019, la Sociedad llevó a cabo la fusión por absorción de las sociedades Axiare Properties, S.L.U., Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U., Chamaeleon (CEDRO), S.L.U., Venusaur, S.L.U., Colonial Invest, S.L.U., Hofinac Real Estate, S.L.U., Fincas y Representaciones, S.A.U., Colonial Arturo Soria, S.L.U. y LE Offices Egeo, S.A.U. Acogida al régimen especial previsto en el capítulo VII del Título VII de la LIS con fecha 03 de junio de 2019.

Con fecha 9 de agosto de 2019, la Sociedad llevó a cabo la fusión por absorción de las sociedades Danielstown Spain, S.L.U., Moorage Inversiones 2014, S.L.U., Almacenes Generales Internacionales, S.A.U., Solier, S.A.U. y Axiare Investments, S.L.U. Acogida al régimen especial previsto en el capítulo VII del Título VII de la LIS con fecha 16 de setiembre de 2019.

Con fecha 3 de setiembre de 2019, la Sociedad llevó a cabo la fusión por absorción con Torre Marenostrum, S.L.U., que tenía como actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Acogida al régimen especial previsto en el capítulo VII del Título VII de la LIS con fecha 07 de octubre de 2019.

Las sociedades absorbidas tenían como actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Las fusiones se han llevado a cabo con el objetivo de optimizar los recursos de la Sociedad, mejorando la estructura de costes en el desarrollo de su actividad y actuando en el mercado como una sola entidad.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. desarrolla su actividad en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y en Francia (Paris) a través del grupo del que es sociedad cabecera Société Foncière Lyonnaise, S.A. (en adelante, SFL).

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 IBSX-35.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad mantiene la calificación crediticia obtenida de Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited, como "BBB+" a largo plazo y como "A-2" a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente la Sociedad mantiene la calificación de Moody's "Baa2" con perspectiva estable.

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, fueron aprobadas por la junta general de accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. celebrada el 30 de junio de 2020 y depositadas en el registro mercantil de Madrid.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) *Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad*

Estas cuentas anuales se han formulado por los administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el real decreto 1514/2007 junto con los real decretos 1159/2010 y 602/2016 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la adaptación sectorial del plan general de contabilidad de las empresas inmobiliarias aprobada por la orden del 28 de diciembre de 1994, así como las disposiciones aprobadas por la comisión nacional del mercado de valores.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el instituto de contabilidad y auditoría de cuentas en desarrollo del plan general de contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del mercado de valores y demás normativa emitida por la comisión nacional del mercado de valores.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) *Imagen fiel*

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la junta general ordinaria de accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2019 fueron aprobadas por la junta general de accionistas celebrada el 30 de junio de 2020.

c) *Principios contables no obligatorios aplicados*

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre*

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:



- Las pérdidas por deterioro o, por el contrario, las reversiones del deterioro registrados en ejercicios anteriores, del fondo de comercio, de los inmuebles para uso propio y de las inversiones inmobiliarias como consecuencia del menor o mayor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Notas 5, 6 y 7).

El valor de mercado de los inmuebles para uso propio y de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2020 y 2019 de acuerdo con los métodos descritos en las Notas 4-b y 4-c.

- La vida útil de los inmuebles para uso propio y de las inversiones inmobiliarias (Notas 4-b y 4-c).
- La clasificación, valoración y el deterioro de determinados activos financieros, incluyendo los instrumentos financieros derivados (Notas 4-e, 9 y 10).
- La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 4-f y 11).
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-g).
- Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el balance (Notas 4-m y 17).
- Estimación de las provisiones corrientes originadas por diversos riesgos propios del negocio de la Sociedad.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

Reclasificación de importes comparativos del ejercicio anterior

El importe de las carencias con vencimiento superior a un año registrados en el epígrafe "Deudores varios corrientes" correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 ha sido reclasificado en las presentes cuentas anuales a "Otros activos financieros no corrientes" con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual y facilitar su comparación.

El resto de información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2020 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2019.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

h) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

i) Crisis sanitaria Covid-19

La pandemia del Covid está afectando de forma significativa a la economía en general, tanto en nuestros mercados domésticos como a nivel mundial.

La actividad económica se ha visto interrumpida a partir del segundo trimestre del 2020 por las distintas oleadas de contagio, por lo que la prioridad de la Sociedad ha sido en todo momento, asegurar la salud y la seguridad de todos nuestros equipos, clientes y proveedores.

En este contexto, la Sociedad ha seguido ofreciendo todos los servicios con los máximos estándares de seguridad y calidad.

Nuestra actividad permanece estable y los resultados a cierre del ejercicio reflejan la fortaleza de la cartera de la Sociedad y la resistencia de su modelo de negocio.

Desde el inicio de la crisis, el equipo gestor de la Sociedad ha realizado una serie de medidas para fortalecer la posición del Grupo en un escenario complejo. Destacan los siguientes hitos:

MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	SEPTIEMBRE	OCT / NOV	DIC / ENE
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+ y Baa2	Pre-alquiler de Marceau a Goldman Sachs	Sólidos Resultados 2T 2020	Venta de 2 activos secundarios en Barcelona	500€m de emisión de bonos Colonial 300€m de Liability Management	Desinversiones de activos por 413€m con prima sobre GAV
Venta de 2 activos no Core con una prima >20%	Más de 3.000 m ² firmados, +10% vs E/RV +50% (rebase spread)	Emisión 500€m en bonos, aumentando la liquidez más allá de 62.000m	Acuerdos 1ª oía con todos los clientes en España	Emisión de bonos de SP1 por 500€m	16.1€m Liability Management BFL	Firma de una nueva línea de financiación "Credit facility" de 1000€m	Sólidos Resultados Anuales 2020
Aplazamiento del programa de capex en 60€m (Méndez Alvaro)		Publicación de los resultados del 1T 20, con desocupación a 2%	Dividendo especial de 20 €CTS. Acción aprobado por JGA	Venta Logística Confirmación de la opción de compra tenida en 2019		Sólidos Resultados 3T 2020	

Revisión del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias.

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado. Dicho valor de mercado se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes (Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation), de forma que, al cierre de cada semestre, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable.

En la nota 4-c puede encontrarse la sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad.

Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros, Emisiones de obligaciones y valores similares y Emisiones de pagarés

Las operaciones de financiación mencionadas en la tabla anterior se describen en la nota 15.

Ingresos por arrendamiento

Según lo indica anteriormente, durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha concedido bonificaciones y aplazamientos a sus arrendatarios.

Las bonificaciones han representado un 5,3% del importe de la cifra de negocios del ejercicio 2020, de las que han quedado registradas, en dicho ejercicio, en el estado de pérdidas y ganancias por importe de 4.718 miles de euros, quedando el resto pendiente de incorporar en los próximos ejercicios.

Los aplazamientos concedidos han ascendido a 6.611 miles de euros, de los cuáles 1.015 miles de euros ya han sido cobrados a 31 de diciembre de 2020.

3. Aplicación del resultado

En atención al resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, el resultado será distribuido a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Asimismo, durante los últimos 5 ejercicios la Sociedad ha distribuido las siguientes cantidades:

Miles de Euros	2015	2016	2017	2018	2019
Dividendos distribuidos	47.833	62.749	77.619	101.567	101.549

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el plan general de contabilidad, han sido las siguientes:

a) *Inmovilizado intangible*

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo máximo de diez años.

Fondo de comercio -

El fondo de comercio surge de las diferencias existentes entre el coste de la combinación de negocios y el importe neto de los activos adquiridos y pasivos asumidos.

La Sociedad asigna el fondo de comercio resultante de la combinación de negocios a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) que se espera se vayan a beneficiar de las sinergias de la combinación y determina la vida útil del mismo de forma separada para cada UGE. Después del reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora por su coste, menos las amortizaciones y las correcciones valorativas por deterioro acumuladas. Con posterioridad al reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valorará por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La Sociedad amortiza el fondo de comercio siguiendo el método lineal a razón de un 10% anual.

Además, al menos anualmente, se analizará si existen indicios de deterioro de valor de las unidades generadoras de efectivo a las que se haya asignado un fondo de comercio.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no serán objeto de reversión en los ejercicios posteriores.

Aplicaciones informáticas -

El epígrafe "Aplicaciones informáticas" en el balance refleja, fundamentalmente, los costes de adquisición e implantación de un sistema informático integrado, así como las posteriores ampliaciones o mejoras de dicho sistema, siendo amortizado de forma lineal a razón de un 25% anual.

b) Inmovilizado material

Los inmuebles para uso propio, así como el otro inmovilizado material se reconocen por su coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los inmuebles. Las posibles pérdidas por deterioro del valor de los inmuebles se registran de acuerdo con las mismas hipótesis de valoración descritas en la Nota 4-c.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a la Sociedad y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de las reparaciones y mantenimientos se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material para uso propio y otro inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles para uso propio	
Construcciones	50
Instalaciones	10 a 15
Otro inmovilizado material	4 a 10

Deterioro del valor del inmovilizado material -

A la fecha de cada cierre, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor (si la hubiera). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costes de enajenación o disposición por otra vía y su valor en uso. En el caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (o la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.



c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen por su coste de adquisición, más las plusvalías asignadas como consecuencia de las fusiones descritas en la Nota 1, menos la amortización y las pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

La Sociedad incluye en el coste de inversiones inmobiliarias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de explotación, los gastos financieros relacionados con la financiación genérica, directamente atribuibles a la adquisición. El importe de los intereses a capitalizar correspondiente a la financiación genérica de carácter no comercial se determina aplicando un tipo de interés medio ponderado a la inversión en curso, descontando la parte financiada específicamente, con el límite de los gastos financieros devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias en explotación se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento. Asimismo, la clasificación de una inversión inmobiliaria a la partida inversión inmobiliaria en curso se realiza sólo cuando el proyecto de rehabilitación tiene una duración superior a 1 año.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Inmuebles:	
Construcciones	50
Instalaciones	10 a 15
Otro inmovilizado	4 a 10

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes para cada una de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. El valor de mercado se determina, semestralmente, esto es, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada ejercicio, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation en España para los ejercicios 2020 y 2019), realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el comité internacional de estándares de valoración (IVSC). De forma que al cierre de cada periodo el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias 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 la Sociedad.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante los ejercicios 2020 y 2019 es principalmente el descuento de flujos de caja (*discounted cash flow*, en adelante, "DCF").

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general se adoptan las previsiones generalmente aceptadas.

Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptan un periodo de arrendamiento medio si no disponen de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final (*terminal capitalization rate*, en adelante "TCR") adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Por lo que respecta a los tipos de descuento aceptables, continuamente se mantienen conversaciones con diversas instituciones para conocer su actitud frente a distintos tipos de inversiones. Este consenso generalizado, junto con los datos de ventas habidas y las predicciones del mercado respecto de las oscilaciones en los tipos de descuento, sirven a los valoradores como punto de partida para determinar el tipo de descuento adecuado en cada caso.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables claves más relevantes de dicho método a los efectos del análisis de sensibilidad son la determinación de los ingresos netos y la tasa de rentabilidad, especialmente al tratarse de un modelo de descuento de flujos a 10 años. El resto de las variables consideradas, si bien son tenidas en consideración para la determinación del valor razonable, se considera que no son claves, por lo que no se incluye información cuantitativa, ni procede a sensibilizarlas.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.

El detalle de las yields consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios 2020 y 2019, se detallan en los siguientes cuadros:

	Brutas	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
<i>Exit yields (%) – Oficinas</i>		
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,37	4,35
Total cartera	4,36	4,37
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,24	4,27
Total cartera	4,27	4,30

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2020					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	(1,75)	1,00	3,50	4,50	2,75
Total cartera	(1,75)	1,00	3,50	4,50	2,75
Madrid –					
Cartera en explotación	(2,00)	0,75	4,00	5,00	3,00
Total cartera	(2,00)	0,75	4,00	5,00	3,00

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2019					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	3,00	3,00	3,00	3,00	2,25
Total cartera	3,00	3,00	3,00	3,00	2,25
Madrid –					
Cartera en explotación	3,00	3,00	3,00	3,00	2,50
Total cartera	3,00	3,00	3,00	3,00	2,50

Las hipótesis de la estimación de incremento de rentas utilizadas por los tasadores para determinar el valor de la cartera de activos de Barcelona y Madrid, han sufrido una corrección motivada por el Covid19, si bien, dicha variación queda compensada en los ejercicios posteriores.

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

Las variaciones de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tienen el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos registrados en los epígrafes "Inmovilizado material" e "Inversiones inmobiliarias" del balance:

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
Diciembre 2020	4.481.369	227.976	(202.344)
Diciembre 2019	5.035.239	252.547	(223.871)

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.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2020 y 2019 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 158.076 y 153.193 miles de euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18-a).

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su precio de venta y su valor neto contable, reconociéndose en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

d) Arrendamientos

Arrendamiento financiero -

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo -

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en el que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

e) Instrumentos financieros

Activos financieros -

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Clasificación -

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad de conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.



- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que se ejerce un control conjunto con uno o más socios, en virtud de un acuerdo.
- Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el patrimonio neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, existe la presunción de que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las sociedades participadas, se toma en consideración el EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV).

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros, en cuyo caso se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia de este.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros -

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.



Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se dará de baja del balance registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo, que será aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiera al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Instrumentos de patrimonio propio (Nota 13) -

Un instrumento de patrimonio propio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en el patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Instrumentos financieros derivados (Nota 10) -

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados, o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. A efectos de reconocimiento contable, se ha utilizado el siguiente criterio:

- Los instrumentos financieros derivados que cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas, se reconocen inicialmente por su valor razonable, más, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la contratación de los mismos o menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. No obstante, los costes de transacción se reconocen posteriormente en resultados, en la medida en que no forman parte de la variación efectiva de la cobertura.

- Contabilización de instrumentos financieros no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando el instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en patrimonio neto se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en patrimonio neto de la Sociedad se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

La eficacia de los instrumentos de cobertura se calcula mensualmente y de forma prospectiva y retrospectiva:

- De forma retrospectiva, se mide el grado de eficiencia que hubiera tenido el derivado en su plazo de vigencia con respecto al pasivo, usando los tipos reales hasta la fecha.
- De forma prospectiva, se mide el grado de eficiencia que previsiblemente tendrá el derivado en función del comportamiento futuro de la curva de tipos de interés, según publicación en la pantalla Bloomberg a la fecha de la medición. Este cálculo se ajusta mes a mes desde el inicio de la operación en función de los tipos de interés reales ya fijados.

El método consiste en el cálculo de la correlación estadística que existe entre los tipos de interés de referencia a cada fecha de fijación, del derivado y del pasivo cubierto relacionado. Esto es aplicable para el porcentaje cubierto del derivado sobre su pasivo.

Se considera que el instrumento de cobertura es eficaz cuando el resultado de esta correlación estadística se encuentra entre el 0,80 y 1,25.

Los administradores de la Sociedad han considerado el riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados, sin que de la misma se haya desprendido un impacto significativo a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

El uso de productos financieros derivados por parte de la Sociedad está regido por las políticas de gestión de riesgos y coberturas aprobadas.

f) Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a coste o a su valor razonable menos los costes necesarios para su enajenación, el menor.

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si se estima que su valor en libros será recuperado a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado. Esta condición se cumplirá cuando la venta del activo sea altamente probable y esté en condiciones para su venta inmediata en la situación actual y se espera que se materialice completamente en un plazo no superior a doce meses a partir de su clasificación como mantenido para la venta.

La Sociedad procede a clasificar los activos no corrientes como activos mantenidos para la venta cuando existe para éstos una decisión formalizada en el consejo de administración o por la comisión ejecutiva, y se estima que existe una alta probabilidad de venta en el plazo de doce meses.

g) Deudores

Los saldos de clientes son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, cuando concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

h) Estado de flujos de efectivo (método indirecto)

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

i) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o a valor de mercado, el menor.

Adicionalmente, se considera como medio equivalente al efectivo una inversión financiera que puede ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y no está sujeta a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Los descubiertos bancarios no se consideran como componentes del efectivo y medios equivalentes al efectivo.

j) Corriente / no corriente

Se entiende por ciclo normal de explotación, el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades de la Sociedad y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal de la Sociedad lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año, excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los ingresos vinculados a incentivos o periodos de carencia (Notas 4-n y 12) que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

k) Provisiones y pasivos contingentes

Los administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

f) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese -

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no mantiene registrada provisión alguna por este concepto.

Compromisos por pensiones (Nota 18) -

Durante los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad tiene asumido, con los consejeros ejecutivos y con un miembro de la alta dirección, el compromiso de realizar una aportación definida para la contingencia de jubilación a un plan de pensiones externo, que cumple los requisitos establecidos en el Real Decreto 1588/1999, de 15 de octubre.

Pagos basados en acciones (Nota 20) -

La Sociedad reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

m) Impuestos sobre beneficios (Nota 17)

El impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, en la medición de los pasivos por impuesto diferido la Sociedad refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que se espera recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos. En este sentido, para los pasivos por impuestos diferidos que surgen de propiedades de inversión, se considera que existe una presunción refutable de que su importe en libros se recuperará mediante su venta. La tasa efectiva considerada se ha calculado aplicando un tipo impositivo del 25% minorado por el 25% de compensación de bases imponibles negativas según la limitación a la compensación vigente a 31 de diciembre de 2020, resultando en un 18,75%.

El balance recoge los créditos fiscales cuya recuperación, se estima probable en un horizonte temporal razonable, bien por la propia evolución del mercado inmobiliario, bien por las bases imponibles positivas generadas por el resultado de las operaciones gestionadas por la dirección de la Sociedad.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con efectos 1 de enero de 2017 (Nota 1), el régimen fiscal de la Sociedad y la mayor parte de sus sociedades dependientes españolas se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre la media de los balances consolidados en el caso de que la sociedad sea de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del código de comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del código de comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento.
- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del impuesto sobre sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el impuesto sobre sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior o igual al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de dicho socio, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del impuesto sobre sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

n) Ingresos y gastos

Criterio general -

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Arrendamiento de inmuebles -

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos (Nota 4-d).

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler -

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes (Nota 4-j). La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo mínimo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. Las carencias a más de un año se reflejan en el balance como no corriente.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha en la que son exigibles.

Intereses y dividendos recibidos -

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad, atendiendo a lo recogido en la consulta del BOICAC 79, relacionada con el registro de determinados ingresos (dividendos, ingresos de préstamos a sociedades vinculadas, etc.) para las sociedades cuyo objeto social es la tenencia de participaciones financieras, refleja los ingresos por dividendos procedentes de las participaciones mantenidas sobre las sociedades que ostenta control como mayor importe del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 19).

o) Transacciones con vinculadas (Nota 19)

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

p) Costes repercutidos a arrendatarios

La mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles. La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias. El importe por estos conceptos en los ejercicios 2020 y 2019 ha ascendido a 30.549 y 29.359 miles de euros, respectivamente.



En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión netos de repercusión que han generado ingresos por rentas durante los ejercicios 2020 y 2019, incluidos dentro del epígrafe "Resultado de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias, ascienden a 9.476 y 15.472 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

q) Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

En el caso de combinaciones de negocios originadas como consecuencia de la adquisición de acciones o participaciones en el capital de una empresa, la Sociedad reconoce la inversión conforme con lo establecido para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 23).

5. Inmovilizado intangible

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			Total
	Fondo de comercio	Propiedad industrial	Aplicaciones informáticas	
Saldo a 31 de diciembre de 2018	160.347	1.451	1.389	163.187
<i>Coste de adquisición</i>	<i>176.529</i>	<i>1.962</i>	<i>4.477</i>	<i>182.968</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(16.182)</i>	<i>(511)</i>	<i>(3.088)</i>	<i>(19.781)</i>
Adiciones	--	2.542	1.387	3.929
Combinaciones de negocios (Nota 23)	-	132	--	132
Dotación a la amortización	(17.653)	(1.786)	(840)	(20.279)
Retiros	--	(336)	(1)	(335)
Bajas de amortización	--	336	1	335
Saldo a 31 de diciembre de 2019	142.694	2.339	1.936	146.969
<i>Coste de adquisición</i>	<i>176.529</i>	<i>4.300</i>	<i>5.863</i>	<i>186.692</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(33.835)</i>	<i>(1.961)</i>	<i>(3.927)</i>	<i>(39.723)</i>
Adiciones	--	399	1.097	1.496
Dotación a la amortización	(17.653)	(1.568)	(1.044)	(20.265)
Retiros	--	(2.007)	--	(2.007)
Bajas de amortización	--	2.007	--	2.007
Deterioro del valor (Nota 18-d)	(63.271)	--	--	(63.271)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	61.770	1.170	1.989	64.929
<i>Coste de adquisición</i>	<i>113.258</i>	<i>2.692</i>	<i>6.960</i>	<i>122.910</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(51.488)</i>	<i>(1.522)</i>	<i>(4.971)</i>	<i>(57.981)</i>

Durante el ejercicio 2018, y como consecuencia de la combinación de negocio con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. descrita en la Nota 1, la Sociedad reconoció un fondo de comercio por importe de 176.529 miles de euros.

Deterioro del valor

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha realizado el test de deterioro de valor de la UGE, resultando un deterioro del valor por importe de 63.271 miles de euros (Nota 18-d), que ha sido reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado inmaterial totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 2.872 y 2.978 miles de euros, respectivamente.

6. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Terrenos y construcciones	Otro inmovilizado material	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2018	14.833	3.950	18.783
<i>Coste de adquisición</i>	<i>19.680</i>	<i>7.136</i>	<i>26.816</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(1.549)</i>	<i>(3.186)</i>	<i>(4.735)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(3.298)</i>	--	<i>(3.298)</i>
<i>Adiciones</i>	--	1.847	1.847
<i>Combinaciones de negocios (Nota 23)</i>	--	5	5
<i>Dotación a la amortización</i>	(57)	(656)	(713)
<i>Retiros (Nota 18-e)</i>	--	(133)	(133)
<i>Bajas de amortización (Nota 18-e)</i>	--	35	35
<i>Aplicación de deterioro (Nota 18-d)</i>	1.208	--	1.208
Saldo a 31 de diciembre de 2019	15.984	5.048	21.032
<i>Coste de adquisición</i>	<i>19.680</i>	<i>8.855</i>	<i>28.535</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(1.606)</i>	<i>(3.807)</i>	<i>(5.413)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(2.090)</i>	--	<i>(2.090)</i>
<i>Adiciones</i>	--	304	304
<i>Dotación a la amortización</i>	(56)	(703)	(759)
<i>Retiros (Nota 18-e)</i>	--	(306)	(306)
<i>Bajas de amortización (Nota 18-e)</i>	--	304	304
<i>Aplicación de deterioro (Nota 18-d)</i>	1.079	--	1.079
Saldo a 31 de diciembre de 2020	17.007	4.647	21.654
<i>Coste de adquisición</i>	<i>19.680</i>	<i>8.853</i>	<i>28.533</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(1.662)</i>	<i>(4.206)</i>	<i>(5.868)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(1.011)</i>	--	<i>(1.011)</i>

La Sociedad tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 532 de la ciudad de Barcelona y una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid.

De las valoraciones obtenidas de los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2020 y 2019 (Nota 4-b), se han puesto de manifiesto la necesidad de revertir un deterioro del valor de los inmuebles destinados a uso propio por importe de 1.079 miles de euros (1.208 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado- Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18-d).

Adicionalmente, la Sociedad registró la baja de determinados activos incluidos en el epígrafe "Inmovilizado material", cuyo valor contable neto asciende a 2 miles de euros (85 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), y que fueron registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18-e).

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad registró la enajenación de determinados activos incluidos en el epígrafe "Inmovilizado material", que fueron vendidos por su valor contable neto que en el momento de la venta ascendían a 13 miles de euros.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 2.519 y 2.656 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad no mantiene inmovilizado fuera del territorio español, ni existen compromisos de compra.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. A 31 de diciembre de 2020 y 2019, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Terrenos	Construcciones e instalaciones	Inmovilizado en curso	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2018	1.585.585	1.001.758	154.793	2.742.136
<i>Coste de adquisición</i>	<i>1.654.032</i>	<i>1.387.504</i>	<i>155.642</i>	<i>3.197.178</i>
<i>Amortización acumulada</i>	--	<i>(385.746)</i>	<i>(849)</i>	<i>(386.595)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(68.447)</i>	--	--	<i>(68.447)</i>
Adiciones	70.186	79.504	37.229	186.919
Combinaciones de negocios (Nota 23)	282.977	430.731	256.022	969.730
Dotación a la amortización	--	(59.476)	--	(59.476)
Retiros (Nota 18-e)	(202)	(2.088)	(39.017)	(41.307)
Bajas de amortización (Nota 18-c)	--	514	--	514
Bajas de deterioro del valor (Nota 18-e)	22.908	--	--	22.908
Traspaso (Nota 11)	(161.282)	(292.391)	114.854	(338.819)
Traspaso de amortización (Nota 11)	--	29.953	(11.661)	18.292
Traspaso de deterioro (Nota 11)	569	--	--	569
Aplicación de deterioro (Nota 18-d)	15.068	--	--	15.068
Deterioro del valor (Nota 18-d)	(36.165)	--	--	(36.165)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	1.779.644	1.188.505	512.220	3.480.369
<i>Coste de adquisición</i>	<i>1.845.711</i>	<i>1.603.260</i>	<i>524.730</i>	<i>3.973.701</i>
<i>Amortización acumulada</i>	--	<i>(414.755)</i>	<i>(12.510)</i>	<i>(427.265)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(66.067)</i>	--	--	<i>(66.067)</i>
Adiciones	3.634	36.009	38.125	77.768
Dotación a la amortización	--	(61.286)	--	(61.286)
Retiros (Nota 18-c)	(71.952)	(83.738)	--	(155.690)
Bajas de amortización (Nota 18-e)	--	17.843	--	17.843
Bajas de deterioro del valor (Notas 18-d y c)	18.471	--	--	18.471
Traspaso (Nota 11)	(19.059)	(23.767)	9.100	(33.726)
Traspaso de amortización (Notas 11 y 18 d)	--	4.282	(1.303)	2.979
Traspaso de deterioro (Nota 11)	12.944	--	--	12.944
Aplicación de deterioro (Nota 18-d)	5.236	--	--	5.236
Deterioro del valor (Nota 18-d)	(71.513)	--	--	(71.513)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	1.657.405	1.077.848	558.142	3.293.395
<i>Coste de adquisición</i>	<i>1.758.334</i>	<i>1.531.764</i>	<i>571.955</i>	<i>3.862.053</i>
<i>Amortización acumulada</i>	--	<i>(453.916)</i>	<i>(13.813)</i>	<i>(467.729)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(100.929)</i>	--	--	<i>(100.929)</i>

Movimientos del ejercicio 2020 -

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha ejecutado la opción de compra para la adquisición de una planta de un inmueble situado en Madrid, del cual la Sociedad ya poseía otra planta, por un importe de 5.000 miles de euros, para la cual ejerció una de las opciones de compra por importe de 500 miles de euros. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantiene una opción de compra para la adquisición de una 3ª planta en el mismo edificio de Madrid por importe de 500 miles de euros.

Durante el año 2020 la Sociedad ha procedido a activar 4.570 miles de euros de costes financieros (nota 18) asociados a diversos proyectos de inversión y rehabilitación en sus inmuebles (Nota 18-f).

El importe total de las ventas del ejercicio 2020 ha ascendido a 146.800 miles de euros (Nota 18-e). Las principales operaciones han sido la venta de dos inmuebles en Barcelona, dos inmuebles en Madrid y un hotel en Almería.

Durante el ejercicio 2020, se han reclasificado un activo del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" al epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del balance, por importe total de 17.803 miles de euros (Nota 11).

Movimientos del ejercicio 2019 -

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad adquirió un inmueble en Barcelona, así como una planta de un edificio de Madrid por importe conjunto de 108.868 miles de euros. Asimismo, firmó dos opciones de compra de dos plantas sobre el mismo edificio de Madrid, lo que supusieron un anticipo de 1.000 miles de euros.

El resto de las adiciones del ejercicio 2019 correspondían a inversiones realizadas en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 77.051 miles de euros.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad no capitalizaron gastos financieros.

El importe total de las ventas del ejercicio 2019 ascendió a 22.950 miles de euros (Nota 18-e). Las principales operaciones fueron la venta de unos locales sitos en Madrid, un local sito en Tenerife y unos terrenos sitos en Barcelona.

Durante el ejercicio 2019, se reclasificaron 19 inmuebles del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" al epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del balance, por importe total de 319.958 miles de euros (Nota 11).

Deterioro del valor -

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por los expertos independientes a 31 de diciembre del 2020 se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una dotación neta por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 66.277 miles de euros (21.097 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). Dichos resultados han sido registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18-d).



Otra información -

La superficie total por ubicación (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias en explotación y en curso a 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

Ubicación	Superficie total (m2)					
	Inversiones inmobiliarias en explotación		Inversiones inmobiliarias en curso		Total	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Barcelona	365.412	407.916	24.578	6.373	389.990	414.289
Madrid	592.013	654.130	210.391	166.557	802.404	820.687
Resto España	63.150	100.007	23.557	24.741	86.707	124.748
	1.020.575	1.162.053	258.526	197.671	1.279.101	1.359.724

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene inmuebles incluidos en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance entregados en garantía de deudas hipotecarias (Nota 15-c) por valor contable de 125.857 miles de euros (132.739 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 205.621 y 195.106 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad no mantiene inmovilizado fuera del territorio español, ni existen compromisos de compra.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2020 y 2019, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

8. Arrendamientos operativos - Arrendadora

A cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Menos de un año	133.907	140.255
Entre uno y cinco años	212.982	264.305
Más de cinco años	39.708	45.478
Total	386.597	450.038

9. **Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes e inversiones financieras no corrientes**

a) **Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes**

El desglose por sociedad dependiente a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros					31 de diciembre de 2020
	31 de diciembre de 2018	Altas o dotaciones	Combinaciones de negocios (Nota 23)	31 de diciembre de 2019	Altas o dotaciones	
Coste:						
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	2.260.013	--	--	2.260.013	--	2.260.013
Torre Marenstrum, S.L.	24.790	28.525	(53.315)	--	--	--
Colonial Tramit, S.L.U.	23	--	--	23	--	23
Colonial Invest, S.L.U.	13	--	(13)	--	--	--
Danictown Spain, S.L.U.	30.038	--	(30.038)	--	--	--
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	49.355	--	(49.355)	--	--	--
Hofinac Real Estate, S.L.U.	202.000	--	(202.000)	--	--	--
Fincas y Representaciones, S.A.U.	46.681	--	(46.681)	--	--	--
Inmocol Torre Europa, S.A.	10.080	2.000	--	12.080	--	12.080
Colonial Arturo Soria, S.L.U.	20.624	--	(20.624)	--	--	--
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U.	101.304	--	(101.304)	--	--	--
Soller, S.A.U.	79.016	--	(79.016)	--	--	--
Peñalvento, S.L.U.	20.755	--	--	20.755	--	20.755
Axiare Investments, S.L.U.	18.067	--	(18.067)	--	--	--
Axiare Properties, S.L.U.	2	--	(2)	--	--	--
Axiare I+D+i, S.L.U.	149	--	(149)	--	--	--
Venusaur, S.L.U.	63.001	--	(63.001)	--	--	--
Chameleon (Cedro), S.L.U.	24.056	--	(24.056)	--	--	--
LE Offices Egeo, S.A.U.	51.222	--	(51.222)	--	--	--
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	7.634	20.999	--	28.633	--	28.633
Wittywood, S.L.	--	--	--	--	4.647	4.647
Inmocol One, S.A.U.	--	--	--	--	60	60
Inmocol Two, S.L.U.	--	--	--	--	3	3
Inmocol Three, S.L.U.	--	--	--	--	3	3
	--	--	--	--	--	--
Total coste	3.008.823	51.524	(738.843)	2.321.504	4.713	2.326.217
Deterioro:						
Colonial Tramit, S.L.U.	(10)	(3)	--	(13)	(4)	(17)
Colonial Invest, S.L.U.	(9)	--	9	--	--	--
Axiare Investments, S.L.U.	(3.197)	--	3.197	--	--	--
Axiare Properties, S.L.U.	(2)	--	2	--	--	--
Axiare I+D+i, S.L.U.	(149)	--	149	--	--	--
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	(5.994)	(7.133)	--	(13.127)	(8.154)	(21.281)
Inmocol One, S.A.U.	--	--	--	--	(2)	(2)
Inmocol Two, S.L.U.	--	--	--	--	(2)	(2)
Inmocol Three, S.L.U.	--	--	--	--	(2)	(2)
	--	--	--	--	--	--
Total deterioro	(9.361)	(7.136)	3.357	(13.140)	(8.164)	(21.304)
Total neto	2.999.462	44.388	(735.486)	2.308.364	(3.451)	2.304.913

*La información relacionada con las empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 se detalla en el Anexo I de esta memoria.

Movimientos del ejercicio 2020 -

Con fecha 2 de julio de 2020, la Sociedad ha adquirido el 50% del capital social de la sociedad española Wittywood, S.L. (en adelante Wittywood), propietaria de un inmueble de oficinas en construcción situado en Barcelona. El importe de dicha adquisición ascendió a 4.647 miles de euros.

Con fecha 29 de julio de 2020, la Sociedad ha constituido y suscrito la totalidad de las acciones de la sociedad Inmocol One, S.A.U. por importe de 60 miles de euros, así como de las participaciones de Inmocol Two, S.L.U. e Inmocol Three, S.L.U. por importe de 3 miles de euros cada una de ellas.

Movimientos del ejercicio 2019 -

Con fecha 20 de febrero 2019, la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. realizó una ampliación de capital por la compensación del crédito firmado el 8 de octubre de 2018 con la Sociedad, mediante la emisión de 4.547 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 4.996 miles de euros. La ampliación de capital fue suscrita íntegramente por la Sociedad por un importe de 4.999 miles de euros. Como resultado de la operación la Sociedad pasó a ostentar el 89,48% del capital de Utopicus.

Con fecha 30 de abril de 2019, la Sociedad adquirió el 45% del capital social de la sociedad Torre Marenostrum, S.L. (en adelante Torre), propietaria de un inmueble de oficinas situado en Barcelona. La Sociedad era poseedora del 55% de las acciones de Torre con carácter previo a esta adquisición, y con dicha operación se convierte en accionista único de Torre. El importe de dicha adquisición ascendió a 28.525 miles de euros.

Con fecha 29 de julio de 2019, la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. realizó dos ampliaciones de capital, (i) la primera por compensación del crédito firmado el pasado 29 de julio de 2019, mediante la emisión de 8.986 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 4.991 miles de euros y (ii) una segunda ampliación de capital social mediante la emisión de 19.770 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 10.980 miles de euros. Ambas ampliaciones de capital fueron suscritas íntegramente por la Sociedad por un importe de 5.000 y 11.000 miles de euros, respectivamente. Como resultado de las operaciones la Sociedad se hizo con el 96,81% del capital social.

Deterioro del valor -

Durante los ejercicios 2020 y 2019, no se han registrado deterioros de valor de la participación financiera en SFL, dado que el valor razonable de dicha participación, determinado sobre la base del EPRA *Triple Net Asset Value* (EPRA NNAV) de SFL al cierre de dichos ejercicios (Nota 4-e), asciende a 98,83 y 95,88 euros por acción, respectivamente, situado por encima del coste de adquisición de la participación.

La cotización de las acciones de SFL al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 ha sido de 64,60 y 73,80 euros por acción, respectivamente.

Otra información -

Con fecha 3 de octubre de 2018, la Sociedad firmó un contrato de compraventa, sujeto a condición suspensiva, del 100% de las participaciones sociales de Peñalvento. El contrato prevé que la compraventa se perfeccione entre los meses de mayo de 2022 y febrero de 2023, siempre que se hayan cumplido las condiciones suspensivas en él previstas. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha percibido un total de 28.287 miles de euros a cuenta del precio de las participaciones, que se encuentran registradas en el epígrafe "Periodificaciones a largo plazo" del balance, de los cuáles 7.073 miles de euros se han recibido durante el ejercicio 2020.

b) Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes - Créditos a empresas del grupo

El detalle del saldo del epígrafe "Créditos a empresas del grupo" del balance está constituido por un préstamo concedido a la sociedad Peñalvento, S.L.U. por importe de 22.226 miles de euros (21.766 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Los créditos concedidos a empresas del grupo devengan un tipo de interés de mercado.

c) **Otros activos financieros no corrientes –**

El detalle de los saldos registrados en el epígrafe "Otros activos financieros" del balance es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Depósitos y fianzas	26.277	27.979
Incentivos al alquiler	13.935	10.282
Total deudores varios	40.212	46.221

Este epígrafe incluye el importe de los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles. El importe a 31 de diciembre de 2020 asciende a 26.277 miles de euros (27.979 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

10. **Instrumentos financieros derivados**

Los instrumentos financieros derivados mantenidos por la Sociedad a 31 de diciembre 2020 y 2019 se presentan a continuación:

31 de diciembre de 2020

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable Pasivo
Swap tipo de interés	Natwest	0,09%	2032	350.000	(6.734)
Swap tipo de interés	Credit Agricole	0,10%	2032	40.000	(782)
Swap tipo de interés	Natwest	0,09%	2032	110.000	(2.217)
Swap tipo de interés	Natwest	0,35%	2033	50.000	(1.586)
Swap tipo de interés	Natwest	0,35%	2033	150.000	(4.796)
Swap tipo de interés	Barclays	0,35%	2033	100.000	(3.203)
Total				800.000	(19.318)

31 de diciembre de 2019

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros		
				Nominal	Valor razonable Activo	Valor razonable Pasivo
Swap tipo de interés	Deutsche Bank	0,43%	2023	57.000	--	(1.793)
Swap tipo de interés	Credit Agricole	0,10%	2032	40.000	1.622	--
Swap tipo de interés	Natwest	0,09%	2032	110.000	4.243	--
Swap tipo de interés	Natwest	0,04%	2032	350.000	13.818	--
Total				557.000	19.683	(1.793)

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por la contabilización de los instrumentos financieros derivados asciende a 632 y 1.625 miles de euros de gasto financiero, respectivamente (Nota 18-f), y se encuentra registrado en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros – Cartera de negociación y otros".

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de los flujos de caja futuros, estimados en base a una curva de tipos de interés, y a la volatilidad asignada a cada fecha de cálculo.

Las variaciones de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tienen el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus derivados:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valor razonable	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
31 de diciembre de 2020	(19.318)	(26.315)	15.276
31 de diciembre de 2019	19.683	12.780	(12.780)

11. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	133.004	26.091
Adiciones	6.679	4.030
Retiros	(139.684)	(217.075)
Deterioro del valor (Nota 18-d)	(1.125)	319.958
Trasposos	20.403	--
Saldo final	19.277	133.004

Movimientos del ejercicio 2020 –

Del total de inmuebles mantenidos para la venta, la Sociedad ha enajenado una finca rústica "La Constancia" y se han ejecutado las opciones compra firmadas durante el año 2019 sobre 4 activos logísticos por un importe total de venta de 186.590 miles de euros.

Con fecha 16 de diciembre, la Sociedad ha reclasificado a este epígrafe del balance un inmueble situado en Tarragona, para el que ha firmado un contrato privado de venta. La transmisión debería materializarse durante el mes febrero de 2021 siempre que se cumplan todas las condiciones establecidas en dicho contrato (Nota 24).

Movimientos del ejercicio 2019 -

Del total de inmuebles traspasados, la Sociedad enajenó un hotel en Madrid y 11 activos logísticos por un importe total de venta de 271.910 miles de euros. Quedó aplazado el pago de 13.750 miles de euros hasta el 30 de marzo de 2020, que se encontraban registrados en el epígrafe "Clientes por venta y prestaciones de servicios" del balance. A 31 de diciembre de 2020 se ha cobrado la totalidad el importe aplazado.

Del resto de inmuebles traspasados, se firmaron con fecha 7 de agosto de 2019 dos opciones de compra sobre 7 inmuebles logísticos, por importe de 18.259 miles de euros, que se encontraban registrados en el epígrafe de anticipos de clientes del balance y por cuyo importe se constituyeron avales a favor de la optante. La fecha de ejecución de dichas opciones era como máximo el 31 de marzo y el 31 de diciembre de 2020.

La ejecución de las opciones ha supuesto la aplicación de su importe como parte del precio, y se han recuperado los avales entregados a la optante.

Con fecha 31 de julio de 2019, la Sociedad firmó un contrato privado de venta para la finca rústica "La Constancia" situada en Navalagamella Madrid, y recibió 400 miles de euros en concepto de prima de opción. La transmisión debía materializarse antes del 30 de abril de 2020 siempre que se cumplieron todas las condiciones establecidas en dicho contrato.

Deterioro del valor -

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por los expertos independientes a 31 de diciembre del 2020 se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una dotación neta del deterioro del valor de activos no corrientes mantenidos para la venta por importe de 1.125 miles de euros. Dicho movimiento ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18-d).

12. Inversiones financieras corrientes y deudores varios

a) *Inversiones financieras corrientes*

El detalle de los saldos registrados en el epígrafe "Inversiones financieras corrientes" del balance es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Coste:		
Instrumentos de patrimonio corrientes	9	9
Otros activos financieros a corrientes	--	81
Total inversiones financieras corrientes	9	90

b) *Deudores varios*

El detalle de los saldos registrados en el epígrafe "Deudores varios" del balance es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Coste:		
Nozar, S.A.	85.473	85.473
Incentivos al alquiler (Nota 4-n)	7.315	5.697
Otros	4.718	5.050
Total coste	97.506	96.220
Deterioro:		
Nozar, S.A.	(85.473)	(85.473)
Otros	(2.797)	--
Total deterioro del valor	(88.270)	(85.473)
Total deudores varios	9.236	10.747



A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la partida "Deudores varios" recoge principalmente las cantidades adeudadas por Nozar, S.A. derivadas de las resoluciones de los contratos de compraventa formalizados en julio de 2007 por incumplimiento de las condiciones suspensivas. En la actualidad Nozar, S.A. se encuentra en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2020 y 2019, el balance recoge el deterioro de la totalidad del crédito comercial con la citada sociedad.

Incontivos al alquiler –

Durante el ejercicio 2020 han sido traspasados 2.600 miles de euros al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota11).

13. Patrimonio neto

a) *Capital social*

A 31 de diciembre de 2020 y 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 comisión nacional del mercado de valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, son las siguientes:

	31 de diciembre 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 Vermogensbeheer 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.

** Qatar Investment Authority es responsable de gestionar 21.782.588 acciones de la Sociedad propiedad de la sociedad DIC Holding, LLC.

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

La junta general celebrada el 24 de mayo de 2018, acordó autorizar al consejo de administración para emitir, en nombre de la Sociedad y en una o varias ocasiones, y por un plazo máximo de 5 años, obligaciones convertibles en nuevas acciones de la Sociedad u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción de acciones de la Sociedad, 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 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 de 30 de junio de 2020 la junta general de accionistas ha acordado y distribuido dividendos con cargos a la prima de emisión por importe de 22.469 miles de euros (64.690 miles de euros en 2019).

c) Reservas

Reserva legal -

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2020, considerando la dotación a la reserva legal incluida en la distribución de resultados del ejercicio 2019 de la Sociedad aprobada por la junta general de accionistas de fecha 30 de junio de 2020 por importe de 8.787 miles de euros, la reserva legal ha ascendido hasta los 54.767 miles de euros, si bien, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales aún no se encuentra íntegramente constituida (45.980 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Otras reservas-

La junta general de accionistas celebrada el 14 de junio de 2019, aprobó y distribuyó, entre otros acuerdos, 4.200 miles de euros con cargo a las reservas como parte de la distribución del resultado del ejercicio 2018.

Adicionalmente, también se ha registrado en las reservas de la Sociedad el resultado generado por las entregas de acciones propias a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo (Nota 20-d), calculado como la diferencia entre el valor contable de las acciones entregadas y el importe de la obligación asumida por la Sociedad, y que ha ascendido a 1.778 miles de euros de resultado negativo para el ejercicio 2020 (1.131 miles de euros para el ejercicio 2019).

Como resultado de las operaciones de fusión realizadas durante el ejercicio 2019, la Sociedad registró unas reservas negativas de fusión de 27.469 miles de euros (Nota 23).

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad mantiene reservas voluntarias por importe de 169.441 miles de euros calificados como indisponibles.

d) Acciones propias

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

	31 de diciembre 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
Plan de recompra 2020	3.000.000	21.042	--	--
Entrega de acciones plan incentivos (Nota 20-d)	(395.116)	(4.169)	(493.894)	(2.822)
Otras Compras	176.860	1.372	--	--
Saldo final	3.131.110	22.545	349.366	4.301



Planes de recompra de acciones de la Sociedad -

Con fecha 30 de junio de 2020, la Sociedad ha acordado llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias. El número máximo de acciones a adquirir asciende a 3.000.000 acciones, equivalentes al 0,59% del capital social de la Sociedad a dicha fecha. Con fecha 10 de diciembre de 2020 la Sociedad ha dado por finalizado el plan de recompra de acciones.

Con fecha 10 de diciembre de 2019, la Sociedad acordó llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias. El número máximo de acciones a adquirir ascendía a 300.000 acciones, equivalentes al 0,059% del capital social de la Sociedad a dicha fecha. Con fecha 18 de diciembre de 2019 la Sociedad finalizó el plan de recompra de acciones.

Entregas de acciones de la Sociedad derivadas del plan de incentivos a largo plazo (Nota 20-d) -

La Sociedad 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.

e) Contratos de liquidez

La Sociedad 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 incluidas en el contrato de liquidez y su coste de adquisición es el siguiente:

	31 de diciembre 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	--	16	--	20
Saldo final	229.500	1.894	229.500	1.878

Contrato de liquidez de fecha 11 de julio de 2017 -

Con fecha 11 de julio de 2017, la Sociedad suscribió un nuevo contrato de liquidez con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones al amparo de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV. La vigencia del contrato era de doce meses. El contrato de liquidez se encuentra suspendido.



f) **Ajustes por cambio de valor – Operaciones de cobertura**

El movimiento habido en este epígrafe del balance es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	18.791	(492)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(39.640)	18.698
Combinaciones de negocios (Nota 23)	--	(1.530)
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	1.531	2.115
Saldo final	(19.318)	18.791

Durante el ejercicio 2019, y como consecuencia de las combinaciones de negocios descrita en la Nota 23, la Sociedad incorporó los instrumentos financieros derivados de las sociedades absorbidas Venusaur, S.L.U. y Torre Marenostrum, S.L. La partida "Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio" recoge el impacto de los cambios de valor de dichos instrumentos desde la fecha de toma de control.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad canceló los instrumentos financieros procedentes de la Sociedad fusionada torre Marenostrum, S.L., que supusieron una transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de 2.115 miles de euros.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha cancelado los instrumentos financieros derivados procedentes de la sociedad absorbida Venusaur, S.L.U. que han supuesto una transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de 633 miles de euros.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha constituido tres nuevos instrumentos financieros por un valor nominal de 300.000 miles de euros.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad canceló los instrumentos financieros derivados procedentes de la sociedad absorbida Venusaur, S.L.U. y Torre Marenostrum, S.L., que supusieron una transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de 2.115 miles de euros.

14. **Provisiones y contingencias**

El detalle de las provisiones del balance tanto corrientes como no corrientes, así como los principales movimientos registrados en el ejercicio 2020, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Corrientes	No Corrientes		Total no corrientes
Provisiones para riesgos y gastos	Provisiones con el personal	Provisiones para riesgos y gastos		
Saldo a 31 de diciembre de 2019	6.465	58	27	85
Reversión (Nota 18-c)	(3.239)	--	--	--
Aplicaciones	--	(13)	--	(13)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	3.226	45	27	72



Provisión para riesgos y gastos - Corrientes

Las provisiones corrientes corresponden a una estimación de diversos riesgos propios del negocio de la Sociedad.

15. Deudas con entidades de crédito y obligaciones y otros valores negociables

El detalle de los epígrafes por tipo de deuda y por vencimientos es el siguiente:

31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros						Total no corriente	Total
	Corriente	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 hipotecarios	--	--	75.700	--	--	--	75.700	75.700
Comisiones e intereses	697	--	--	--	--	--	--	697
Gasto formalización	(1.241)	(1.241)	(1.230)	(1.031)	(881)	--	(4.383)	(5.624)
Total Deudas con entidades de crédito	(544)	(1.241)	74.470	(1.031)	(881)	--	71.317	70.773
Obligaciones y otros valores negociables:								
Emisiones de obligaciones	--	--	306.200	493.300	500.000	1.500.000	2.799.500	2.799.500
Emisión de pagarés	70.000	--	--	--	--	--	--	70.000
Comisiones e intereses	18.363	--	--	--	--	--	--	18.363
Gasto formalización	(3.286)	(3.287)	(3.119)	(2.860)	(2.133)	(2.419)	(13.818)	(17.104)
Total Obligaciones y otros valores negociables	85.077	(3.287)	303.081	490.440	497.867	1.497.581	2.785.682	2.870.759
Total	84.533	(4.528)	377.551	489.409	496.986	1.497.581	2.856.999	2.941.532

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 hipotecarios	--	--	--	75.700	--	--	75.700	75.700
Otros préstamos	--	--	--	--	125.000	--	125.000	125.000
Comisiones e intereses	356	--	--	--	--	--	--	356
Gasto formalización	(1.229)	(1.225)	(862)	(723)	(44)	--	(2.854)	(4.083)
Total Deudas con entidades de crédito	(873)	(1.225)	(862)	74.977	124.956	--	197.846	196.973
Obligaciones y otros valores negociables:								
Emisiones de obligaciones	--	--	--	500.000	600.000	1.500.000	2.600.000	2.600.000
Emisión de pagarés	239.500	--	--	--	--	--	--	239.500
Comisiones e intereses	20.203	--	--	--	--	--	--	20.203
Gasto formalización	(3.103)	(3.095)	(3.095)	(2.822)	(2.542)	(2.377)	(13.931)	(17.034)
Total Obligaciones y otros valores negociables	256.600	(3.095)	(3.095)	497.178	597.458	1.497.623	2.586.069	2.842.669
Total	255.727	(4.320)	(3.957)	572.155	722.414	1.497.623	2.783.915	3.039.642

a) **Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad**

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

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
05/06/2015	8 años	05/06/2023	2,73%	500.000	306.200	500.000
28/10/2016	8 años	28/10/2024	1,45%	600.000	493.300	600.000
10/11/2016	10 años	10/11/2026	1,88%	50.000	50.000	50.000
28/11/2017	8 años	28/11/2025	1,68%	500.000	500.000	500.000
28/11/2017	12 años	28/11/2029	2,50%	300.000	300.000	300.000
17/04/2018	8 años	17/04/2026	2,00%	650.000	650.000	650.000
16/10/2020	8 años	14/10/2028	1,35%	500.000	500.000	--
Total emisiones de obligaciones					2.799.500	2.600.000

Programa European Medium Term Note -

Con fecha 5 de octubre de 2016 la Sociedad registró en la bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) un programa EMTN (*European Medium Term Note*) por importe de 3.000.000 miles de euros, ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses. Con fecha 19 de diciembre de 2019 la CNMV aprobó la renovación y ampliación del programa.

Emisión y recompra de obligaciones de la Sociedad -

Con fecha 16 de octubre de 2020, la Sociedad ha formalizado una emisión de obligaciones, cotizadas y admitidas a negociación en el mercado español por importe de 500.000 miles de euros. La emisión se ha estructurado a 8 años con un cupón de 1.35% y vencimiento octubre de 2028. Paralelamente, la Sociedad ha recomprado 193.800 miles de euros de las obligaciones con vencimiento en 2023 y 106.700 miles de euros de las obligaciones con vencimiento en 2024 (Liability Management) que devengan un cupón anual del 2,73% y 1,45%, respectivamente. El coste de las recompras ha ascendido a 21.031 miles de euros (Nota 18-f).

El resto de las obligaciones han sido admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*).

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el valor razonable de las obligaciones emitidas por la Sociedad es de 2.987.681 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 del balance no garantizado de la Sociedad en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 se cumple las citadas ratios.

b) Emisión de pagarés de la Sociedad

Con fecha 13 de diciembre de 2018 la Sociedad registró en la bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) un programa ECP (*European Commercial Papers*) por importe máximo de 500.000 miles de euros. Con fecha 12 de diciembre de 2019 el programa fue renovado.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene emitidas obligaciones bajo el programa ECP por importe de 70.000 miles de euros (239.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

c) Financiación sindicada

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

Miles de Euros	Vencimiento	Miles de euros			
		31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	Marzo 2022	--	--	375.000	--
Póliza de crédito	Diciembre 2023	--	--	500.000	--
Póliza de crédito	Noviembre 2025	500.000	--	--	--
Póliza de crédito	Noviembre 2025 (*)	500.000	--	--	--
Total financiación sindicada		1.000.000	--	875.000	--

(*) Extensible a noviembre de 2027

Con fecha 10 de noviembre de 2020 la Sociedad ha firmado una nueva línea de crédito por importe de 1.000.000 miles de euros en sustitución de dos líneas de crédito (RCF) por importe de 875.000 miles de euros y que tenía disponibles en su totalidad. La nueva línea tiene dos vencimientos de 500.000 miles de euros a 5 y 5+1+1 años cada uno de ellos. Dicha línea tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la Agencia de Sostenibilidad GRESB.

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 los préstamos cumplen con las ratios financieras a las que están sujetos.

d) Préstamos hipotecarios

El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria sobre determinados activos de la Sociedad se presenta en la siguiente tabla:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre 2020		31 de diciembre 2019	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	75.700	162.600	75.700	163.500
Total préstamos hipotecarios	75.700	162.600	75.700	163.500

Durante el primer semestre del ejercicio 2019 la Sociedad procedió a la cancelación de 205.782 miles de euros de deuda hipotecaria procedente de la combinación de negocios con Axiare.

Tras dichas cancelaciones sólo queda un préstamo bilateral por importe de 75.700 miles de euros. Es un préstamo a tipo referido a Euribor más un margen adicional. Dicho préstamo tiene la condición de "préstamo sostenible" ya que su margen variará según el rating que la Sociedad obtenga en materia de ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la Agencia de Sostenibilidad GRESB.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 dicho préstamo cumple con las ratios financieras a las que está sujeto.

e) Otros préstamos

Durante el mes de diciembre de 2020 la Sociedad canceló anticipadamente dos préstamos, uno por importe de 50.000 miles de euros y otro por importe de 75.000 miles de euros. Ambos préstamos tenían vencimiento 2024.

A 31 de diciembre de 2019 ambos préstamos cumplían con las ratios financieras a las que estaban sujetos.

f) Otras garantías entregadas

La Sociedad tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 31 de diciembre de 2020 por importe de 6.508 miles de euros (55.271 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Durante el ejercicio 2020 se han cancelado diversos avales bancarios por un importe total de 48.762 miles de euros, principalmente compuesta por, 30.300 miles de euros como garantía entregada por la adquisición de un inmueble en Barcelona en el ejercicio 2019 (Nota 7) y 18.259 miles de euros por la recuperación de los avales entregados a favor de la optante por las dos opciones de compra sobre 7 inmuebles logísticos (Nota 11).

Del importe restante, la principal garantía concedida es de 4.803 miles de euros, correspondientes a compromisos adquiridos por la sociedad Asentia. En este sentido, la Sociedad 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 de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días.

g) Intereses

El tipo de interés medio de la Sociedad en el ejercicio 2020 ha sido del 2,21% (2,04% en 2019) o del 2,31% incorporando la periodificación de comisiones (2,14% en 2019). El tipo de interés de la deuda de la Sociedad vigente a 31 de diciembre de 2020 (spot) es del 1,82% (1,80% a 31 de diciembre de 2019).

El importe de los intereses devengados pendientes de pago registrado en el balance asciende a:

Emisión	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Obligaciones y otros valores negociables	18.363	20.203
Deudas con entidades de crédito	697	356
Total	19.060	20.559

h) Gastos de formalización de deudas

La Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2020 y 2019 en la cuenta de pérdidas y ganancias 3.704 y 3.042 miles de euros (Nota 18-f), respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio.

i) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 223.717 y 152.386 miles de euros, respectivamente, de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.777 miles de euros.

16. Otros pasivos financieros no corrientes

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, incluye un importe de 28.554 y 30.916 miles de euros, respectivamente, correspondiente a las fianzas recibidas de los arrendatarios.

17. Administraciones públicas y situación fiscal

Hasta el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad era la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2008. Dicho régimen incluía únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, o el 70% si se trataba de sociedades cotizadas y de las que ostentase la mayoría de los derechos de voto.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad optó por el régimen fiscal SOCIMI (Nota 1). La adopción de dicho régimen fiscal supuso la ruptura del grupo fiscal vigente a 31 de diciembre de 2016 con efectos 1 de enero de 2017.



La composición de los saldos con las administraciones públicas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	--	--	5.646	4.468
Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido	975	12	--	--
Hacienda Pública, por impuesto corriente	1.520	832	--	--
Otros impuestos diferidos	--	--	187	187
Organismos de la Seguridad Social acreedores	--	--	143	138
Total saldos corrientes	2.495	844	5.976	4.793
Impuesto diferido por fusión (Nota 1)	--	--	81.358	86.972
Otros impuestos diferidos	--	--	5.070	5.257
Total saldos no corrientes	--	--	86.428	92.229

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de impuesto sobre sociedades es la siguiente:

31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros		
	Régimen general	Régimen SOCIMI	Total
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	31.476	(55.085)	(23.609)
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL (Nota 19)	--	(100.749)	(100.749)
Deterioro valor fondo de comercio	--	63.272	63.272
Amortización fondo de comercio Axiare (Nota 5)	--	17.653	17.653
Aportación plan (Nota 20)	--	246	246
Otros	(104)	118	14
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	749	--	749
Provisiones no deducibles	(228)	214	(14)
Amortización no deducible	(1.637)	(6)	(1.643)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera (Nota 9)	--	8.164	8.164
Deterioro inmuebles no deducible	--	36.884	36.884
Amortización fondo de comercio financiero SFL	--	(283)	(283)
Bajas diferido por plusvalías activos	74.307	28.370	102.677
Gastos financieros no deducibles	602	16.786	17.388
Base imponible (resultado fiscal)	105.165	15.584	120.749



31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros		Total
	Régimen general	Régimen SOCIMI	
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	10.006	78.854	88.860
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL (Nota 19)	--	(100.749)	(100.749)
Amortización fondo de comercio Axiare (Nota 5)	--	17.653	17.653
Aportación plan (Nota 20)	--	244	244
Otros gastos no deducibles	(10)	1.765	1.755
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	750	--	750
Provisiones no deducibles	(4.931)	(4.915)	(9.846)
Amortización no deducible	(1.637)	(6)	(1.643)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera (Nota 9)	--	7.136	7.136
Deterioro inmuebles no deducible	(1.089)	11.409	10.320
Amortización fondo de comercio financiero SFL	--	(283)	(283)
Provisiones no deducibles	(74)	11	(63)
Bajas diferido por plusvalías activos	(4.525)	103.366	99.041
Gastos financieros no deducibles	(2.803)	(4.086)	(6.889)
Base imponible (resultado fiscal)	(4.313)	101.399	106.086

Del resultado contable de ambos ejercicios, se ha diferenciado la parte de este que tributa bajo el régimen general del impuesto sobre sociedades y la parte que tributa bajo el régimen SOCIMI.

A continuación, se explican las principales diferencias entre el resultado contable y la base imponible:

Régimen General -

- De acuerdo con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se estableció que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias correspondiente a los períodos impositivos que se iniciaron dentro de los años 2013 y 2014 sería deducible en la base imponible hasta el 70 por ciento de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible con carácter previo. En este sentido, la Sociedad procedió a realizar los ajustes correspondientes en su base imponible. Durante el ejercicio 2019, y según lo establecido en la Ley, la Sociedad ha recuperado una décima parte de las dotaciones a la amortización de los ejercicios 2013 y 2014 que fueron consideradas como no deducibles.
- Incorporación en la base imponible de diferencias entre valores contables y fiscales derivadas de operaciones societarias registradas en ejercicios anteriores (Nota 1).
- Otras provisiones que no fueron deducibles fiscalmente en ejercicios anteriores.

Régimen SOCIMI -

- Exención por dividendos procedentes de sociedades dependientes.
- Deterioros de inmuebles que no son fiscalmente deducibles.
- Deterioro del valor del fondo de comercio
- Deterioros del valor procedentes de participaciones financieras consideradas fiscalmente no deducibles.



- De acuerdo con la Ley 27/2014 de 27 de noviembre del impuesto de sociedades según el artículo 16, se ha ajustado, con carácter temporal el gasto financiero que excede el 30% del beneficio del ejercicio.
- Incorporación en la base imponible de diferencias entre valores contables y fiscales derivadas de operaciones societarias registradas en ejercicios anteriores (Nota 1).
- Provisiones fiscalmente no deducibles.

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre beneficios que tributa bajo régimen general reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Resultado contable antes de impuestos	(23.609)	88.860
Diferencias permanentes	(19.564)	(81.097)
Resultado contable ajustado	(43.173)	(7.763)
- Régimen SOCIMI	(74.545)	(2.233)
- Régimen General	31.372	9.996
Resultado contable ajustado al Régimen General	31.372	9.996
- Diferidos de activo no registrados compensados en el ejercicio	(1.263)	(10.533)
Resultado fiscal a Régimen General	30.109	(537)
Gasto por impuesto al tipo 25%	3.921	--
Activación escudo	(12.294)	(212)
Otros Ajustes	11.774	1.205
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(3.401)	993
- Por impuesto corriente	3.921	--
- Por impuesto diferido	(520)	993

El resultado contable que tributa bajo régimen especial SOCIMI lo hará bajo el tipo 0% y no genera gasto por impuesto.

Impuestos diferidos de activo –

El detalle del saldo de las cuentas de activos por impuestos diferidos se detalla por conceptos en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros			
	2020 (*)		2019 (*)	
	Base régimen general	Base SOCIMI	Base régimen general	Base SOCIMI
Impuestos diferidos de activo (Base imponible)				
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	5.384.133	--	5.410.424	--
Deterioro no deducible	--	53.953	--	17.069
Deterioro de cartera no deducible	3	21.293	3	13.134
Gastos financieros no deducibles	415.670	72.293	415.098	55.507
Amortizaciones no deducibles	7.762	25	9.399	31
Provisiones no deducibles	66.760	1.040	66.988	4.052
Otros	26	449	26	21
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo	5.874.354	149.053	5.901.938	89.814

Saldo registrado contablemente (*)

(*) De acuerdo con lo posteriormente descrito, en la determinación del pasivo por impuesto diferido a 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad ha considerado la aplicación de créditos fiscales por importe de 27.509 y 30.935 miles de euros respectivamente, toda vez que los mismos se han calculado atendiendo a la tasa efectiva de liquidación estimada del 18,75% (Nota 4-m).



Impuesto diferido de activo por pérdidas de ejercicios anteriores a compensar –

La Ley del impuesto de sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2015 establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal.

Impuestos diferidos de pasivo –

El detalle del saldo de las cuentas de pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2020 y 2019 se detalla por conceptos en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	2020 (*)	2019 (**)
Impuestos diferidos de pasivo	Base imponible	Base imponible
Diferimiento por reinversión pendiente	17.407	18.156
Diferido por Fondo comercio financiero	3.035	2.753
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	520.193	547.443
Créditos fiscales activados	(194.759)	(199.577)
Total	345.876	368.775
Pasivos por impuesto diferido	86.615	92.416

(*) De los pasivos por impuestos diferidos 86.428 miles de euros se encuentran registrados en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos no corrientes" y 187 miles de euros se encuentran registrados en el epígrafe "Otras deudas con administraciones públicas" dentro del pasivo corriente.

(**) De los pasivos por impuestos diferidos 92.229 miles de euros se encuentran registrados en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos no corrientes" y 187 miles de euros se encuentran registrados en el epígrafe "Otras deudas con administraciones públicas" dentro del pasivo corriente.

Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero –

La partida "Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero" recoge, de acuerdo con lo descrito en la Nota 4-m, el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de la Sociedad procedentes de las operaciones mercantiles descritas en la Nota 1 que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos, utilizando para ello la tasa efectiva que sería de aplicación teniendo en cuenta la normativa aplicable y la existencia de los créditos fiscales no registrados. En este sentido, los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se han registrado a una tasa efectiva del 18,75% (tipo impositivo del 25% con un límite a la compensación de bases imponibles negativas del 25%).

Deducciones pendientes –

Las deducciones pendientes de aplicar por insuficiencia de cuota por conceptos son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	--	7.408
Créditos fiscales por deducción por donaciones	--	--
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	--	3
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	8.233	11.311
Total deducciones pendientes	8.233	18.777
Saldo registrado contablemente	--	--



Las deducciones por reinversión pendientes de aplicar por insuficiencia de cuota y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Ejercicio de generación	Miles de Euros	
	Importe	Plazo máximo para su aplicación
2007	5.603	2022
2008	1.185	2023
2009	434	2024
2010	713	2025
2011	39	2026
2012	123	2027
2013	112	2028
2014	24	2029
	8.233	

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras –

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. La Sociedad presentó en 2017 liquidaciones complementarias del impuesto sobre sociedades para los ejercicios 2014 y 2015 rompiendo para estos ejercicios la prescripción.

No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de una eventual inspección.

Adhesión al código de buenas prácticas tributarias –

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el consejo de administración de la Sociedad, acordó la adhesión al código de buenas prácticas tributarias. Dicho acuerdo fue comunicado a la administración tributaria con fecha 8 de enero de 2016.

Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009 –'

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

	Miles de Euros
Reserva legal y estatutarias	39.099
Otras reservas:	
Reserva indisponible	169.439
Total reservas 31 de diciembre de 2020	208.538



- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

	Miles de Euros		Total
	Régimen general	Régimen SOCIMI	
Reservas procedentes del ejercicio 2017:			
Dotación a la reserva legal	--	3.250	3.250
Resultados de autocartera y gastos ampliación	--	(466)	(466)
Reservas procedentes del ejercicio 2018:			
Dotación a la reserva legal	--	3.631	3.631
Resultados de autocartera y gastos ampliación	--	(662)	(662)
Reservas procedentes del ejercicio 2019:			
Dotación a la reserva legal	--	8.787	8.787
Resultados de autocartera y gastos ampliación	--	(1.131)	(1.131)
Reservas de fusión	--	(27.469)	(27.469)
Reservas procedentes del ejercicio 2020:			
Dotación a la reserva legal	--	--	--
Resultados de autocartera y gastos ampliación	--	(1.778)	(1.778)
Reservas de fusión	--	--	--
Total	--	(15.838)	(15.838)

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

	Miles de Euros		Total
	Régimen general	Régimen SOCIMI	
Dividendo ejercicio 2017	--	29.247	29.247
Dividendo ejercicio 2018	--	32.677	32.677
Dividendo ejercicio 2019	--	79.080	79.080
Total	--	141.004	141.004

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

	Miles de Euros		Total
	Régimen general	Régimen SOCIMI	
Dividendo ejercicio 2017	34.186	2.860	37.046
Dividendo ejercicio 2018	--	4.200	4.200
Dividendo ejercicio 2019	--	--	--
Total	34.138	7.060	41.246



e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Ejercicio Dividendo	Fecha de acuerdo distribución
2017	24 mayo 2018
2018	14 junio 2019
2019	30 junio 2020

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Inmueble	Población	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Pedralbes Centre	Barcelona	29-dic-92	1-ene-17
Avda. Diagonal, 530	Barcelona	29-dic-92	1-ene-17
Sant Antoni M ^o Claret, 436	Barcelona	29-dic-92	1-ene-17
Amigó, 11-17	Barcelona	28-dic-94	1-ene-17
Avda. Diagonal, 682	Barcelona	30-dic-97	1-ene-17
P ^o de la Castellana, 52	Madrid	28-jul-98	1-ene-17
Vía Augusta, 21-23	Barcelona	26-oct-98	1-ene-17
Francisco Silvela, 42	Madrid	25-oct-04	1-ene-17
Alfons XII	Madrid	28-mar-00	1-ene-17
Ramírez de Arellano, 37	Madrid	30-nov-99	1-ene-17
Sant Cugat - Sant Joan	Sant Cugat del Vallès	24-dic-99	1-ene-17
Les Glòries - Diagonal	Barcelona	9-jun-00	1-ene-17
Jose Ortega Y Gasset, 100	Madrid	5-jul-00	1-ene-17
Pg. dels Til·lers, 2-6	Barcelona	15-sep-00	1-ene-17
Poeta Joan Maragall	Madrid	18-abr-01	1-ene-17
Avda. Diagonal, 409	Barcelona	9-oct-01	1-ene-17
Recoletas, 37-41	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
P ^o de la Castellana, 43	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
Miguel Ángel, 11	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
José Abascal, 56	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
López Hoyos, 35	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
Martínez Villergas, 49	Madrid	24-mar-06	1-ene-17
Parque Ramón Glez Guedes, 15	Las Palmas de Gran Canaria	17-jun-02	1-ene-17
Príncipe de Vergara, 112-114	Madrid	14-jul-15	1-ene-17
Génova, 17	Madrid	28-jul-15	1-ene-17
Santa Engracia	Madrid	17-dic-15	1-ene-17
José Abascal, 45	Madrid	21-jun-16	1-ene-17
Travessera de Gràcia, 47-49	Barcelona	28-dic-16	1-ene-17
Avda. Diagonal, 609	Barcelona	29-dic-92	1-ene-17
Torre Ben	Barcelona	31-oct-01	1-ene-17
Travessera de Gràcia, 11	Barcelona	28-dic-94	1-ene-17
Elacuna	Barcelona	6-may-14	1-ene-17
Ricard Roca, 1	Palma de Mallorca	29-dic-92	1-ene-17
Diagonal, 197	Barcelona	4-dic-14	4-dic-14
Park Cugat	Sant Cugat	16-mar-17	16-mar-17
Vitòs	Alcobendas	28-jul-14	28-jul-14
Manuel de Falla, 7	Madrid	24-may-16	24-may-16
Ribera de Loira, 28	Madrid	4-dic-14	4-dic-14
Tucanón	Madrid	30-mar-15	30-mar-15
Velázquez, 80 bis	Madrid	22-may-15	22-may-15
Ramírez de Arellano, 15	Madrid	21-jul-15	21-jul-15
Aicálá, 506	Madrid	23-sep-15	23-sep-15
Las Mercedes Open Park	Madrid	23-sep-15	23-sep-15

Inmueble	Población	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Don Ramón de la Cruz, 82	Madrid	8-oct-15	1-may-16
Josefa Valcárcel, 24	Madrid	26-ene-16	26-ene-16
Sagasta, 31-33	Madrid	17-nov-16	17-nov-16
J.I. Luca de Tena, 7	Madrid	23-dic-16	23-dic-16
Miguel Ángel, 23	Madrid	16-ene-17	16-ene-17
Puerto de Somport, 8	Madrid	20-ene-17	2-ene-16
Sagasta, 27	Madrid	4-abr-17	4-abr-17
Josefa Valcárcel, 40 bis	Madrid	16-nov-17	30-sep-18
Les Gavarres	Tarragona	4-dic-14	4-dic-14
Viapark	Vicar (Almería)	14-abr-16	14-abr-16
Torre Marcestram	Barcelona	30-abr-19	1-ene-19
Serrano,73	Madrid	30-jun-16	1-ene-17
Santa Hortensia	Madrid	30-jun-16	1-ene-17
Arnau Soria, 336	Madrid	27-sep-17	22-sep-15
Egeo-Parceon	Madrid	16-ene-18	1-ene-15
Castellana, 163	Madrid	29-dic-16	1-ene-17
Cedro	Alicobendas	31-ene-17	3-oct-14
Almagro, 9	Madrid	2-dic-16	1-oct-18
Lagasca	Madrid	2-dic-16	1-oct-18
Estebanz Calderón, 3-5	Madrid	25-may-15	1-ene-17
Parc Glorias	Barcelona	25-may-16	1-ene-17
Autovía de Toledo	Madrid	20-dic-17	1-ene-18
Local Alicante	Alicante	20-dic-17	1-ene-18
Méndez Álvaro R-RTC-1	Madrid	20-dic-17	1-ene-18
Puerto de Somport, 10-18	Madrid	6-jul-18	1-ene-18
Recoletos, 27	Madrid	25-jul-19	25-jul-19
Méndez Álvaro Residencial	Madrid	20-dic-17	1-ene-18
Sancho de Ávila	Barcelona	31-oct-19	31-oct-19

Participación financiera	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	9-jun-04	1-ene-17
Poñalvente, S.L.U.	31-may-18	31-may-18
Inmocol One, S.A.U.	29-jul-20	29-jul-20
Inmocol Two, S.L.U.	29-jul-20	29-jul-20
Inmocol Three, S.L.U.	29-jul-20	29-jul-20

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Todos los inmuebles de la relación anterior computan dentro del 80% así como las participaciones indicadas.

El balance consolidado de la Sociedad del Grupo Colonial cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica.

J

18. Ingresos y gastos

a) *Importe neto de la cifra de negocios -*

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad se centra, básicamente, en Barcelona, Madrid y París siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación:

Actividades	Miles de Euros	
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Arrendamiento de edificios	158.067	153.193
Prestación de servicios	566	579
Ingresos por participaciones en empresas del grupo (Nota 4-n)	100.749	100.749
Total	259.382	254.521

Mercados geográficos	Miles de Euros	
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Barcelona	50.249	51.158
Madrid	106.701	96.879
París (*)	100.749	100.749
Otros	1.683	5.735
Total	259.382	254.521

(*) La totalidad del importe corresponde a los Ingresos financieros por dividendos procedentes de SFL (Nota 19).

Los ingresos de los ejercicios 2020 y 2019 incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4-n), que ha supuesto un aumento de la cifra de negocios de 4.810 y 5.293 miles de euros, respectivamente.

b) *Gastos de personal -*

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Sueldos y salarios	10.310	9.927
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.444	1.362
Otros gastos sociales	3.567	3.641
Aportaciones a planes de pensiones de prestación definida	246	244
Reasignación interna	(1.146)	(1.043)
Total	14.421	14.131

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la partida de "Otros gastos sociales" recoge 3.072 y 2.978 miles de euros, respectivamente, correspondientes al importe devengado durante el ejercicio del plan de retribución a largo plazo descrito en la Nota 20-d.

c) **Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales -**

El epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Dotación provisión por insolvencias	3.057	297
Reversión provisión por insolvencias	--	(531)
Reversión provisión para riesgos y gastos (Nota 14)	(3.239)	(7.552)
Dotación provisión otros saldos comerciales	--	11
Total deterioro/aplicaciones	(182)	(7.775)

d) **Deterioro del valor de activos inmobiliarios**

El movimiento del deterioro del valor de activos inmobiliarios en los distintos epígrafes del balance se presenta a continuación:

	Miles de Euros				Total
	Inmovilizado o intangible (Nota 5)	Inmovilizado o material (Nota 6)	Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 11)	
Saldo a 31 de diciembre de 2018	--	(3.298)	(68.447)	(6.601)	(78.346)
Dotación	--	--	(36.165)	--	(36.165)
Reversión	--	1.208	15.068	--	16.276
Retiros	--	--	22.908	7.170	30.078
Traspasos	--	--	569	(569)	--
Saldo a 31 de diciembre de 2019	--	(2.090)	(66.067)	--	(68.157)
Dotación	(63.271)	--	(71.513)	(1.125)	(135.909)
Reversión	--	1.079	5.236	--	6.315
Retiros	--	--	18.471	--	18.471
Traspasos	--	--	12.944	(12.944)	--
Saldo a 31 de diciembre de 2020	(63.271)	(1.011)	(100.929)	(14.069)	(179.280)

La conciliación con la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Dotación fondo de comercios	(63.271)	--
Dotaciones inversiones inmobiliarias	(71.513)	(36.165)
Dotación activos mantenidos a la venta	(1.125)	--
Aplicaciones inmovilizado	6.315	16.276
Total deterioro/aplicaciones	(129.594)	(19.889)

e) **Resultados por enajenaciones y otros**

El epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Resultados por enajenaciones:		
Inversiones inmobiliarias	21.069	2.693
Activos no corrientes mantenidos para la venta	36.078	45.482
Total resultados por enajenación de activos	57.147	48.175
Otros (bajas por sustitución):		
Inmovilizado material (Nota 6)	(2)	(85)
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	(17)	--
Total otros (bajas sustitutivas)	(19)	(85)
Total	57.128	48.090

El resultado procedente de enajenaciones de activos de la Sociedad ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Precio de venta (Notas 7 y 11)	333.390	294.860
Valor neto de los activos (Notas 7 y 11)	(265.149)	(234.960)
Costes indirectos y otros	(11.094)	(11.725)
Resultado neto por venta de activos	57.147	48.175

f) **Ingresos y gastos financieros**

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

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Ingresos financieros y otros	656	1.448
Ingresos financieros empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	460	453
Total Ingresos financieros	1.116	1.901
Intereses de deudas y obligaciones	(60.706)	(59.028)
Gastos formalización deudas periodificadas (Nota 15-h)	(3.704)	(3.042)
Intereses de derivados	(194)	(528)
Gastos asociados a la recompra de obligaciones	(21.031)	--
Gastos asociados a la cancelación de préstamos	(3.581)	(4.492)
Otros gastos financieros	(390)	(281)
Costes financieros capitalizados (Nota 7)	4.570	--
Total Gastos financieros	(85.036)	(67.371)
Variación en instrumentos derivados (Nota 10)	(632)	(1.625)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(632)	(1.625)
Deterioro participación financiera Utopicus Innovación Cultural, S.L. (Nota 9)	(8.154)	(7.133)
Deterioro participación financiera Colonial Trámit, S.L.U. (Nota 9)	(4)	(3)
Deterioro participación financiera Inmocol Onc, S.A.U. (Nota 9)	(2)	--
Deterioro participación financiera Inmocol Two, S.L.U. (Nota 9)	(2)	--
Deterioro participación financiera Inmocol Three, S.L.U. (Nota 9)	(2)	--
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(8.164)	(7.136)
Total resultado financiero	(92.716)	(74.231)

19. **Operaciones y saldos con partes vinculadas**

a) **Operaciones con partes vinculadas -**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2020

	Miles de Euros			Ingresos por intereses financieros
	Servicios prestados	Dividendos recibidos	Gastos de explotación	
Inmocol Torre Europa, S.A.	221	--	--	--
Peñalvento, S.L.U.	62	--	--	460
Wittywood, S.L.	10	--	--	--
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	6.874	--	--	--
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	--	100.749	--	--
Total	7.167	100.749	--	460

Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	Servicios prestados	Dividendos recibidos	Gastos de explotación	Ingresos por intereses financieros
Colonial Tramit, S.L.U.	2	--	--	--
Inmocol Torre Europa, S.A.	222	--	--	--
Peñalvento, S.L.U.	65	--	--	453
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	2.281	--	(5)	--
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	--	100.749	--	--
Total	2.570	100.749	(5)	453

b) Saldos con partes vinculadas –

El importe de los saldos con partes vinculadas registrados en el balance es el siguiente:

Ejercicio 2020

	Miles de Euros				
	Cuentas a cobrar corrientes	Créditos concedidos no corrientes	Créditos concedidos corrientes	Fianzas recibidas	Cuentas a pagar corrientes
Colonial Tramit, S.L.U.	2	--	17.873	--	--
Inmocol Torre Europa, S.A.	22	--	--	--	--
Peñalvento, S.L.U.	5.827	22.226	--	--	(6)
Willywood, S.L.	2	--	--	--	--
Inmocol One, S.A.U.	1	--	--	--	(59)
Inmocol Two, S.L.U.	--	--	--	--	(1)
Inmocol Three, S.L.U.	--	--	--	--	(2)
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	26	--	7.000	(1.046)	(126)
Total	5.880	22.226	24.873	(1.046)	(194)

Ejercicio 2019

	Miles de Euros					
	Cuentas a cobrar corrientes	Créditos concedidos no corrientes	Créditos concedidos corrientes	Fianzas recibidas	Deudas con empresas del Grupo no corrientes	Cuentas a pagar corrientes
Colonial Tramit, S.L.U.	3	--	--	--	--	--
Inmocol Torre Europa, S.A.	--	--	--	--	(7.500)	--
Peñalvento, S.L.U.	2.741	21.766	30	--	--	(3)
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	--	--	7	(1.045)	--	(99)
Total	2.744	21.766	37	(1.045)	(7.500)	(102)

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

a) *Composición del consejo de administración de la Sociedad*

A 31 de diciembre de 2020 el consejo de administración de la Sociedad está formado por 8 hombres y 3 mujeres mientras que a 31 de diciembre de 2019 estaba formado por 10 hombres y 3 mujer.

A 31 de diciembre de 2020 su composición es la siguiente:

Consejero/a	Cargo	Tipo consejero/a
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Ejecutivo
D. Pedro Viñolas Serra	Vice Presidente	Ejecutivo
D. Sheikh Alí Jassim M. J. Al-Thani	Consejero	Dominical
D. Adnane Mousannif	Consejero	Dominical
D. Carlos Fernández González	Consejero	Dominical
D. Javier López Casado	Consejero	Dominical
D. Juan Carlos García Calizares	Consejero	Dominical
D. Luis Maluquer Trepal	Consejero coordinador	Independiente
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Consejera	Independiente
Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle	Consejera	Independiente
Dña. Ana Cristina 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 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 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.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de sociedades de capital, al cierre del ejercicio 2020 los administradores de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de sociedades de capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

b) Retribuciones del consejo de administración

Las retribuciones por los miembros del consejo de administración de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	2.535	2.520
Dietas:	962	619
Remuneraciones fijas:	863	864
Retribución de los consejeros	575	580
Retribución adicional miembros de la comisión de auditoría y control	125	123
Retribución adicional miembros de la comisión de nombramientos y retribuciones	163	161
Total	4.360	4.003
Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	2.535	2.520

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

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre al total de consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad por importe de 357 y 270 miles de euros, respectivamente. En el citado importe se incluye, para ambos ejercicios, la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones.

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.

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, dos miembros del consejo de administración tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambios de control, todas ellas aprobadas en junta general de accionistas.

Asimismo, durante el 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 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 está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del consejero delegado, asumen la gestión de la Sociedad, de acuerdo con la definición dada en el código de buen gobierno de las sociedades cotizadas. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la alta dirección de la Sociedad está formada por 2 hombres y 2 mujeres.

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el ejercicio 2020 ascienden a 1.253 miles de euros. Adicionalmente han recibido 1.072 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (1.177 y 1.657 miles de euros, respectivamente, durante el 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. A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad ha registrado una aportación anual por dicho concepto en el epígrafe de "Gasto de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias de 63 y 62 miles de euros, para ambos años.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, un miembro de la alta dirección tiene firmada una cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

d) Plan de retribución a largo plazo vinculada al cumplimiento de diversos indicadores de gestión

Con fecha 21 de enero de 2014, la junta general de accionistas de la Sociedad estableció, para el presidente y el consejero delegado de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., así como para los miembros del comité de dirección de la Sociedad, un plan de retribuciones a largo plazo que será de aplicación durante los ejercicios 2014 a 2018.

Entre los días 1 y 15 de abril de cada uno de los ejercicios siguientes, el consejo de administración, a propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones, determinará el número de acciones que, en función del cumplimiento de los indicadores del año anterior, ha correspondido a cada uno de los beneficiarios del plan. Las acciones que les hubiera correspondido se entregarán a los beneficiarios entre los días 15 y 30 de abril de cada año.

Las acciones recibidas en ejecución de este plan no podrán ser enajenadas ni transmitidas por los beneficiarios de este hasta que hayan transcurrido tres años desde la fecha de entrega, salvo las necesarias para hacer frente a los impuestos derivados del devengo de estas.

La entrega de las acciones que resulten incluirá un ajuste final de forma que el equivalente del valor monetario de la acción entregada no sea en ningún caso superior en un 150% a la cotización media de la acción de Colonial en el mes de noviembre de 2013.

El plan incluye las cláusulas habituales para adecuar el número de acciones a percibir por los beneficiarios en casos de dilución.

Durante el ejercicio 2020 y 2019, se ha registrado en el epígrafe "Gasto personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias 3.072 y 2.978 miles de euros (Nota 18-b), respectivamente, para cubrir dicho plan de incentivos.

Con fecha 24 de abril de 2020, la Sociedad ha liquidado las obligaciones pendientes correspondientes al cumplimiento del plan, una vez el consejo de administración ha determinado el número de acciones a entregar a los beneficiarios del Plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2019, el cual se situó en 395.116 acciones (Nota 13-d). Con fecha 24 de abril de 2020, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 175.814 acciones fueron entregadas a los miembros del consejo de administración y 219.302 acciones a miembros de la alta dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.364 y 1.702 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 30 de abril de 2019, la Sociedad liquidó las obligaciones pendientes correspondientes al cumplimiento del plan, una vez el consejo de administración determinó el número de acciones a entregar a los beneficiarios del Plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2018, el cual se situó en 493.894 acciones (Nota 13-d). Con fecha 30 de abril de 2019, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 219.767 acciones fueron entregadas a los miembros del consejo de administración y 274.127 acciones a miembros de la alta dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 2.109 y 1.657 miles de euros, respectivamente.

e) Prórroga de la duración del plan de retribución a largo plazo vinculada al cumplimiento de diversos indicadores de gestión

Con fecha 29 de junio de 2017, la junta general de accionistas aprobó prorrogar la duración de la aplicación del plan de entrega de acciones aprobado por la junta general de accionistas de fecha 21 de enero de 2014 para los periodos 2019 y 2020 adicionales, todo ello en los mismos términos y condiciones.

f) **2º Prórroga de la duración del plan de retribución a largo plazo vinculado al cumplimiento de diversos indicadores de gestión -**

Con fecha 30 de junio de 2020, la junta general de accionistas ha aprobado prorrogar de nuevo la duración de la aplicación del plan de entrega de acciones aprobado por la junta general de accionistas de fecha 21 de enero de 2014 por un periodo de 2 años adicionales, esto es para los periodos 2021 y 2022, todo ello en sus mismos términos y condiciones salvo porque se acuerda que, a partir del ejercicio 2021, el número de acciones que le corresponda a cada uno de los beneficiarios del plan devengado cada año, se determinará en función de la media de cumplimiento de los indicadores recogidos en el plan durante los dos ejercicios anteriores. Por otro lado, se mantiene la prohibición contenida en el plan de enajenar o transmitir las acciones recibidas en ejecución del mismo durante el periodo de tres años desde la fecha de entrega, salvo las necesarias, en su caso, para hacer frente a los impuestos derivados del devengo de las mismas.

21. **Otra información**

a) **Personal**

El número de personas empleadas por la Sociedad, así como el número medio de empleados, distribuido por categorías y género, es el siguiente:

Categoría profesional	N.º empleados a 31 de diciembre				N.º Medio de empleados			
	2020		2019		2020		2019	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dircciones generales y de área	5	4	5	4	5	4	5	4
Técnicos titulados y mandos intermedios	15	8	14	6	16	8	15	6
Administrativos	25	46	25	48	24	47	20	48
Total	45	58	44	58	45	59	40	58

Asimismo, la Sociedad tiene empleada, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, 1 mujer con una discapacidad mayor o igual del 33%.

b) **Honorarios de auditoría**

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas, correspondientes a los ejercicios de la Sociedad, prestados por el auditor principal (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.) han ascendido a los siguientes importes:

Descripción	Miles de Euros	
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Servicios de auditoría	270	320
Otros servicios de verificación	101	141
Total servicios de auditoría y relacionados	371	461
Otros servicios	45	20
Total servicios profesionales	45	20

Los honorarios por otros servicios de verificación incluyen 101 miles de euros correspondientes a servicios prestados a la Sociedad en concepto de revisiones limitadas, emisión de *comfort letters* e informes de procedimientos acordados sobre ratios ligados a contratos de financiación y e informe de procedimientos acordados sobre el valor liquidativo de activos (141 miles de euros en 2019). Adicionalmente, el auditor de la Sociedad realizó servicios a sociedades dependientes sobre procedimientos acordados sobre ratios ligados a contratos de financiación por importe de 2 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

Los honorarios por otros servicios profesionales por importe de 45 miles de euros corresponden a por la realización de estudios de mercado e indicadores ESG contenidos en el Informe Anual Integrado (20 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

c) Gestión del capital: Política y objetivos

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad es la matriz de Grupo Colonial.

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un importante nivel de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo.

La estructura financiera de la Sociedad requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento, con el objetivo de asegurar la continuidad de sus sociedades como negocios rentables y poder maximizar el retorno a los accionistas.

Con fecha 5 de octubre de 2016 la Sociedad registró en la bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) un programa EMTN (*European Medium Term Note*) por importe de 3.000.000 miles de euros, ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses. Con fecha 27 de noviembre de 2018, la CNMV ha aprobado la inscripción en los registros oficiales del folleto de base de renta fija de la Sociedad.

Con fecha 23 de diciembre de 2018, la Sociedad formalizó la emisión de un programa *Euro Commercial Paper* para emitir pagarés hasta un máximo de 300.000 miles de euros, ampliables hasta los 500.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha emitido pagares por importe de 70.000 miles de euros (239.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Las diversas emisiones de obligaciones realizadas en los últimos ejercicios han permitido a la Sociedad financiar operaciones corporativas y adquisiciones de activos inmobiliarios realizadas en estos ejercicios, reducir el coste financiero de su deuda, así como ampliar y diversificar los vencimientos de la misma. La financiación de la Sociedad está concedida en su totalidad a largo plazo y estructurada de tal forma que permita desarrollar el plan de negocio que la sustenta.

Política de gestión de riesgos financieros –

La Sociedad realiza una gestión eficiente de los riesgos financieros con el objetivo de disponer de una adecuada estructura financiera que permita mantener altos niveles de liquidez, minimizar el coste de financiación, disminuir la volatilidad por cambios de capital y garantizar el cumplimiento de sus planes de negocio.

- Riesgo de tipo de interés: La política de gestión del riesgo tiene el objetivo de limitar y controlar el impacto de las variaciones de los tipos de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo el nivel de endeudamiento y el coste global de la deuda acordes con la calificación crediticia de la Sociedad.

Para conseguir este objetivo se contratan, si es preciso, instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero. La política de la Sociedad es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la normativa contable para ser considerados como cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2020, el porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 95% en España y 96% en Francia (a 31 de diciembre de 2019 87% y 90%, respectivamente).

- Riesgo de liquidez: Para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos la Sociedad realiza, partiendo del presupuesto anual de tesorería, el seguimiento mensual de las previsiones de tesorería.

La Sociedad considera los siguientes factores mitigantes para la gestión del riesgo de liquidez: (i) la generación de caja recurrente en los negocios en los que la Sociedad basa su actividad; (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y (iii) la calidad de los activos de la Sociedad.

Eventualmente pueden producirse excesos de tesorería que permiten tener líneas de crédito sin disponer o bien depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad dispone de líneas de financiación disponibles suficientes para atender sus vencimientos a corto plazo. La Sociedad no contrata productos financieros de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

- Riesgos de contraparte: la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- Riesgo de crédito: la Sociedad analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades (Nota 9-a). Las cuentas anuales adjuntas están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas sociedades dependientes. La Sociedad elabora estados financieros consolidados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De acuerdo con los estados financieros consolidados preparados, el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 asciende a 5.400.548 miles de euros, el beneficio consolidado atribuible asciende a 2.387 miles de euros, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 12.354.976 y 341.669 miles de euros, respectivamente.

22. Período medio de pago a los proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	31	23
Ratio de operaciones pagadas	21	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	29	41
	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	162.639	189.386
Total pagos pendientes	9.819	6.579

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que se incluyen los datos relativos a las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del balance.

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación establece que el periodo máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013 es de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

23. Combinaciones de negocios

a) *Fusión realizada el 14 de marzo del 2019*

Con fecha 17 de abril de 2019 quedó inscrita en el registro mercantil de Madrid la escritura de fusión otorgada en fecha 14 de marzo de 2019 entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (absorbente) y Axiare Properties, S.L.U., Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación S.L.U., Chamafeon (CEDRO) S.L.U., Venusaur, S.L.U., Colonial Invest, S.L.U., Hofinac Real Estate, S.L.U., Fincas y Representaciones, S.A.U., Colonial Arturo Soria, S.L.U. y I.E. Offices Egeo, S.A.U. (sociedades absorbidas). Un resumen de los activos y pasivos de incorporados en la fusión según se desprende del balance a 1 de enero de 2019 se muestra en el Anexo II.

El importe neto de la cifra de negocios y el beneficio de explotación obtenidos por las sociedades absorbidas a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 23.641 miles de euros y 8.321 miles de euros, respectivamente.

Como consecuencia de la fusión entre la Sociedad y las sociedades absorbidas y de acuerdo con la aplicación de las normas de formulación de cuentas anuales consolidadas, la diferencia positiva de fusión resultante de la diferencia entre el coste de adquisición de la sociedad absorbida y sus fondos propios fue asignada a los distintos epígrafes de activo y pasivo como sigue:

	<u>Miles de Euros</u>
Valor neto contable de la participación antes de la fusión:	407.588
Patrimonio neto de las sociedades absorbidas	<u>(290.948)</u>
Diferencia positiva de fusión	116.640
<i>Diferencia asignada a:</i>	
Reservas de Fusión	2.959
Pasivo por impuesto diferido	<u>18.224</u>
Plusvalías reconocidas	<u>137.823</u>

b) *Fusión realizada el 3 de julio del 2019*

Con fecha 9 de agosto de 2019 quedó inscrita en el registro mercantil de Madrid la escritura de fusión otorgada en fecha 3 de julio de 2019 entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (absorbente) y Danieltown Spain, S.L.U., Moorage Inversiones 2014, S.L.U., Almacenes Generales Internacionales, S.A.U., Soller, S.L.U. y Axiare Investments, S.L.U. (sociedades absorbidas). Un resumen de los activos y pasivos de incorporados en la fusión según se desprenden del balance de las sociedades absorbidas a 1 de enero de 2019 se muestran en el Anexo III.

El importe neto de la cifra de negocios y el beneficio de explotación obtenidos por las sociedades absorbidas a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 16.089 miles de euros y 9.448 miles de euros, respectivamente.

✓

Como consecuencia de la fusión entre la Sociedad y las sociedades absorbidas y de acuerdo con la aplicación de las normas de formulación de cuentas anuales consolidadas, la diferencia positiva de fusión resultante de la diferencia entre el coste de adquisición de la sociedad absorbida y sus fondos propios fue asignada a los distintos epígrafes de activo y pasivo como sigue:

	Miles de Euros
Valor neto contable de la participación antes de la fusión:	274.583
Patrimonio neto de las sociedades absorbidas	(99.569)
Diferencia positiva de fusión	175.014
<i>Diferencia asignada a:</i>	
Reservas de Fusión	(3.232)
Pasivo por Impuesto diferido	35.100
Plusvalías reconocidas	206.882

Fusión realizada el 3 de septiembre del 2019

Con fecha 23 de septiembre de 2019 quedó inscrita en el registro mercantil de Madrid la escritura de fusión otorgada en fecha 3 de septiembre de 2019 entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (absorbente) y Torre Marenostrum, S.L.U. (sociedad absorbida). Un resumen de los activos y pasivos de incorporados en la fusión según se desprenden de su balance a 1 de enero de 2019, es el siguiente:

ACTIVO	1 de enero de 2019
Activo no corriente:	
Inversiones inmobiliarias	47.777
Inversiones financieras no corrientes	850
Activos por impuesto diferido	588
Total Activo no corriente	49.215
Activo corriente:	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	626
Total Activo corriente	647
TOTAL ACTIVO	49.862
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
	1 de enero de 2019
Patrimonio neto:	
Fondos propios-	16.676
Ajustes por cambio de valor-	(987)
Total Patrimonio neto	15.689
Pasivo no corriente:	
Deudas no corrientes-	31.349
Total Pasivo no corriente	31.349
Pasivo corriente:	
Deudas con empresas del grupo	2.303
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	521
Total Pasivo corriente	2.824
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	49.862

El importe neto de la cifra de negocios y el beneficio de explotación obtenidos por la sociedad absorbida a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 5.300 miles de euros y 1.868 miles de euros, respectivamente.

Como consecuencia de la fusión entre la Sociedad y las sociedades absorbidas y de acuerdo con la aplicación de las normas de formulación de cuentas anuales consolidadas, la diferencia positiva de fusión resultante de la diferencia entre el coste de adquisición de la sociedad absorbida y sus fondos propios fue asignada a los distintos epígrafes de activo y pasivo como sigue:

	<u>Miles de Euros</u>
Valor neto contable de la participación antes de la fusión:	53.315
Patrimonio neto de la sociedad absorbida	<u>(16.676)</u>
Diferencia positiva de fusión	36.639
<i>Diferencia asignada a:</i>	
Reservas de Fusión	(27.166)
Pasivo por impuesto diferido	<u>2.186</u>
Plusvalías reconocidas	11.659

Para la estimación del valor razonable de los activos netos de la cartera inmobiliaria de las sociedades absorbidas, se utilizaron valoraciones realizadas por expertos independientes de los activos inmobiliarios adquiridos a 31 de diciembre de 2018.

24. Hechos Posteriores

Con fecha 16 de febrero de 2021 se ha materializado la opción de compra adquiriendo la 3ª planta de un edificio en Madrid (nota 7) por importe de 5.000 miles de euros.

Asimismo, con fecha 17 de febrero de 2021 la Sociedad ha enajenado un activo logístico sito en Tarragona por un precio de venta de 19,5 millones de euros. (Nota 24).

Con fecha 24 de febrero de 2021 la Sociedad dominante ha adquirido el 3,19% del capital social de la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L., pasando a ostentar el 100% de la participación de dicha sociedad.

No se han producido hechos posteriores significativos adicionales a los descritos en los párrafos anteriores.

✓

ANEXO I- INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO

Ejercicio 2020	Domicilio	Miles de Euros				% Participación	Miles de Euros
		Capital	Reservas, prima de emisión y dividendo a cuenta	Resultado	Dividendo (Nota 19)		Coste (Nota 9)
Colonial Tramit, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	3	7	(4)	--	100,00%	23
Inmocol Torre Europa, S.A. (*)	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	20.000	1.763	(93)	--	50,00%	12.080
Peñalvento, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	2.400	106	(67)	--	100,00%	20.755
Wittywood, S.L.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	6	4.533	(20)	--	50,00%	4.647
Inmocol One, S.A.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	60	--	(2)	--	100,00%	60
Inmocol Two, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	3	--	(2)	--	100,00%	3
Inmocol Three, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	3	--	(2)	--	100,00%	3
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	c/ Príncipe Vergara 112, Madrid (España)	41	15.976	(8.434)	--	96,81%	28.633
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (**)	42, rue Washington, Paris (Francia)	93.058	4.266.589	286.879	100.749	81,71%	2.260.013

* Sociedad auditada por PricewaterhouseCoopers

** Sociedad coauditada por PricewaterhouseCoopers y Deloitte & Associés

ANEXO II – BALANCES A 1 DE ENERO DE 2019 DE LAS SOCIEDADES FUSIONADAS EL 14 DE MARZO DE 2019

Miles de euros	Saldos a 1 de enero de 2019									
	Colonial Invest	Hofinac	Finresa	Arturo Soria	Egeo	Axiare Properties	Axiare I+D+i	Venusaur	Chamaleon	Total
ACTIVO										
Inmovilizado intangible	--	-	132	--	--	--	--	--	--	132
Inmovilizado material	--	-	5	--	--	--	--	--	--	5
Inversiones inmobiliarias	--	148.812	5.902	25.139	63.982	--	--	145.351	32.258	421.444
Inversiones en empresas del grupo no corrientes	--	17.017	--	--	--	--	--	--	--	17.017
Inversiones financieras no corrientes	--	1.921	193	277	505	--	--	767	386	4.049
Total Activo no corriente	--	167.750	6.232	25.416	64.487	--	--	146.118	32.644	442.647
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	4.621	(51)	79	2.825	--	76	502	3.102	11.154
Inversiones en empresas del grupo corrientes	--	--	100	--	--	--	--	--	--	100
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	--	94	789	104	1	239	4.140	25	5.398
Total Activo corriente	6	4.621	143	868	2.929	1	315	4.642	3.127	16.652
TOTAL ACTIVO	6	172.371	6.375	26.284	67.416	1	315	150.760	35.771	459.299

Miles de euros	Saldos a 1 de enero de 2019									
	Colonial Invest	Hofinac	Finresa	Arturo Soria	Egeo	Axiare Properties	Axiare I+D+i	Venusaur	Chamaleon	Total
PATRIMONIO NETO Y PASIVO										
Patrimonio neto:										
Fondos propios-	4	169.849	2.911	13.511	38.257	(2)	(686)	60.895	6.209	290.948
Ajustes por cambio de valor-	--	--	--	--	--	--	--	(899)	--	(899)
Total Patrimonio neto	4	169.849	2.911	13.511	38.257	(2)	(686)	59.996	6.209	290.049
Pasivo no corriente:										
Deudas no corrientes-	--	1.914	157	318	591	--	--	76.528	390	79.898
Deudas con empresas del grupo	--	--	--	12.159	28.182	--	500	14.152	25.321	80.314
Total Pasivo no corriente	--	1.914	157	12.477	28.773	--	500	90.680	25.711	160.212
Deudas a corrientes	--	--	--	--	--	--	--	(210)	--	(210)
Deudas con empresas del grupo	--	101	2.697	11	--	2	500	--	3.523	6.834
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2	507	610	285	386	1	1	294	328	2.414
Periodificaciones a corto plazo	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Total Pasivo corriente	2	608	3.307	296	386	3	501	84	3.851	9.038
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	6	172.371	6.375	26.284	67.416	1	315	150.760	35.771	459.299

ANEXO III – BALANCES A 1 DE ENERO DE 2019 DE LAS SOCIEDADES FUSIONADAS EL 3 DE JULIO DE 2019

Miles de euros ACTIVO	Saldos a 1 de enero de 2019					Total
	Danieltown	Moorage	Agisa	Soller	Investments	
Inversiones inmobiliarias	37.351	54.833	19.217	5.514	27.518	144.433
Inversiones en empresas del grupo no corrientes	--	--	17.029	3.296	--	20.325
Inversiones financieras no corrientes	371	929	2.509	2.445	9	6.263
Total Activo no corriente	37.722	55.762	38.755	11.255	27.527	171.021
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	524	430	2.053	139	341	3.487
Inversiones en empresas del grupo corrientes	--	10	1	2	1	14
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	--	50	192	--	582	824
Total Activo corriente	524	490	2.246	141	924	4.325
TOTAL ACTIVO	38.246	56.252	41.001	11.396	28.451	175.346

Miles de euros PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Saldos a 1 de enero de 2019					Total
	Danieltown	Moorage	Agisa	Soller	Investments	
Patrimonio neto:						
Fondos propios-	22.367	21.692	40.990	10.587	3.933	99.569
Total Patrimonio neto	22.367	21.692	40.990	10.587	3.933	99.569
Pasivo no corriente:						
Deudas no corrientes-	1.085	1.771	3	--	--	2.859
Deudas con empresas del grupo	13.523	13.424	--	--	24.500	51.447
Total Pasivo no corriente	14.608	15.195	3	--	24.500	54.306
Deudas con empresas del grupo	660	17.736	--	631	--	19.027
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	611	1.629	8	178	18	2.444
Total Pasivo corriente	1.271	19.365	8	809	18	21.471
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	38.246	56.252	41.001	11.396	28.451	175.346

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. Situación de la Sociedad

Situación del mercado de alquiler

Barcelona

En el mercado de oficinas de Barcelona, se alcanzó un volumen de contratación anual de 138.000m² en un año atípico, con una cifra significativamente inferior a la de 2019 y en torno a un 50% por debajo de la media de los últimos 5 años. En el cuarto trimestre se registró el mayor volumen de contratación del año con 41.700m² contratados, superando incluso la cifra del primer trimestre. La tasa de desocupación general ha aumentado principalmente por la vuelta al mercado de espacios de segunda mano. La escasez de producto de calidad, sin embargo, mantiene la desocupación del CBD en niveles por debajo del 2%. Para la oferta de oficinas de grado A esta situación se acentúa hasta llegar a una desocupación de 0,5% en el CBD.

Madrid

La contratación en el mercado de oficinas de Madrid para el último trimestre del año se situó en más de 86.600m², con ello el 2020 cerró una superficie contratada de 334.000m², la cifra más baja desde 2014 y un 35% por debajo de la media de los últimos 5 años. A pesar de haber sido un año de gran incertidumbre, se han acogido un total de 11 grandes movimientos estratégicos, cuatro de ellos firmados durante el cuarto trimestre del ejercicio 2020. La tasa de desocupación general ha aumentado hasta situarse a cierre de cuarto trimestre en el 8,2% siendo el principal motivo la vuelta al mercado de superficie de segunda mano y a la finalización de varios proyectos. En el CBD, la desocupación continúa en entornos moderados del 5,3% y el producto de grado A disponible es del 2,0%, manteniéndose en torno a los 50.000m², en línea con trimestres anteriores.

París

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación durante el ejercicio ha sido de 1.321.000m², cifra históricamente baja debido a la crisis del Covid-19 y la consecuente ralentización de la actividad, aunque se ha visto un incremento de la contratación alcanzada durante el cuarto trimestre (409.000m²). El mercado que se ha mostrado más resiliente ha sido el CBD con una tasa de desocupación del 3,6%. El producto de grado A continúa siendo escaso con una desocupación inferior al 1% en el CBD.

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

Estructura organizativa y funcionamiento

Colonial es la SOGIMI 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 4.000 millones de euros con un *free float* en entornos del 60% y gestiona un volumen de activos de más de 12.000 millones de euros.

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



En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

- Un modelo de negocio focalizado en la transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones prime, principalmente el CBD (Central Business District).
- 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 líder del 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.

Colonial ha implementado exitosamente en los últimos años el objetivo de inversión orgánica anunciado al mercado de capitales: adquisiciones de activos priorizando operaciones "off-market", identificando inmuebles con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentos. Por lo que el Grupo Colonial ha materializado desde el año 2015, importantes inversiones y desinversiones.

El Grupo Colonial dispone a cierre del ejercicio 2020 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de "Investment Grade". El LTV del Grupo se sitúa en un 36% a diciembre 2020.

La estrategia de la sociedad dominante 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 31 de diciembre de 2020, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 342 millones de euros.

El beneficio de explotación ha sido de 185 millones de euros.

La revalorización de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Jones Lang Lasalle y CB Richard Ellis, en España, y Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis, en Francia al cierre anual, ha sido de -79 millones de euros. La variación del valor, que se ha registrado tanto en Francia como en España, no supone una salida de caja.

El gasto financiero neto ha sido de 120 millones de euros.

Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado atribuible a los minoritarios (60 millones de euros), el resultado después de impuestos atribuible a la sociedad dominante asciende a 2 millones de euros de beneficio.



Resultados del ejercicio

Net Asset Value de 11,27 €/acción (11,47 € incl. el dividendo pagado), en línea con el año anterior

Net Asset Value/ Net Tangible Assets (NAV/ NTA) de 11,27 €/acción (11,47 € incl. el dividendo pagado), en línea con el año anterior

Colonial cierra el ejercicio 2020 con un valor neto de los activos (NAV/ NTA) de 11,27 €/acción, que incluyendo el dividendo pagado de 20Cts€/acción asciende a 11,47 €/acción, estable respecto al NAV (NTA) de 11,46€/acción del ejercicio anterior (+0,1%).

La evolución estable del NAV (NTA) se sustenta en el comportamiento defensivo del valor de los activos. Destaca el crecimiento de valor del portafolio de París que ha compensado la ligera corrección del portafolio Madrid y Barcelona.

Entre los principales aspectos que explican la evolución del NAV (NTA), cabe destacar:

1. Un crecimiento +4% like-for-like en 2020 de la cartera de activos en París
2. Una exitosa gestión de la cartera de proyectos con altos niveles de pre-alquiler.
3. Una ejecución resiliente de la cartera de contratos superando ERVs del año anterior
4. Una generación de cash flow estable manteniendo un resultado recurrente de 27Cts€/acción
5. Una favorable situación de los mercados de inversión para activos prime, especialmente en el segundo semestre 2021, permitiendo desinversiones con prima de doble dígito sobre GAV

El elevado interés del mercado de inversión por activos Core-CBD, con un incremento de transacciones y precios durante el segundo semestre del año ha permitido una favorable evolución de valor en el segundo semestre compensando la ligera corrección del NTA en el primer semestre cerrando el año con un valor neto de activos estable, incluyendo el dividendo pagado.

Valor de los activos de 12.020 €m +1,2% like for like (París +4% like for like)

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2020 asciende a 12.020 millones de euros (12.631 millones de euros incluyendo "transfer costs") mostrando un incremento del +1,2% en términos comparables like for like respecto al año anterior. Incluyendo las desinversiones escrituradas en el año 2020 por 313 millones de euros, el valor de los activos ha disminuido en un 1%.

La variación en el segundo semestre del año 2020 asciende a un +1,3% like for like, compensando la corrección del primer semestre del 2020.

Las carteras de activos de Barcelona y Madrid han corregido ligeramente en términos comparables, (3%) like for like. Dicha corrección se concentra principalmente en el primer semestre del ejercicio, con una variación del (2%) like for like, dado que en el segundo semestre del año la corrección ha sido casi inapreciable, (1%) like for like.

En París, el valor del portafolio ha aumentado un +4%, gracias a la robustez de la cartera prime de París, así como a los avances en la cartera de proyectos. Después de un crecimiento del +1% en el primer semestre del ejercicio, destaca la aceleración del crecimiento de valor del portafolio de París en el segundo semestre del año, con un +3% like for like, mostrando el interés de los inversores por los activos Prime en París.

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 en ciclos recesivos y un mejor perfil de crecimiento en ciclos alcistas.



- 2) La elevada calidad de los inmuebles que permite atraer clientes de máxima solvencia que permanecen con altos índices de lealtad.
- 3) Una acertada estrategia de diversificación que permite optimizar el perfil de riesgo de la cartera, tal y como muestran los resultados del ejercicio 2020, en los cuales los activos de París han permitido compensar la ligera corrección de valores en Barcelona y Madrid.
- 4) Un enfoque industrial de creación de valor a través del reposicionamiento de inmuebles pudiendo crear valor inmobiliario 'Alpha' que permite crear un diferencial respecto al mercado y ofrecer un posicionamiento más defensivo

Beneficio neto recurrente de 27 cts/acción

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2020 con un resultado neto recurrente de 138 millones de euros, en línea con el año anterior.

El beneficio neto recurrente por acción asciende a 27,06cts€/acción.

La ligera disminución del beneficio neto recurrente de (1,7 millones de euros), (1%) vs año anterior, se debe principalmente a las desinversiones de los activos no estratégicos, materializadas principalmente en el segundo semestre del ejercicio 2019. Dichas desinversiones han supuesto un impacto por menos rentas en el resultado recurrente de 9 millones de euros.

En consecuencia, el beneficio neto recurrente por acción, sin considerar las ventas de activos no estratégicos señaladas, se hubiera situado en 28,83 cts €/acción, lo que supone un incremento del +5% en términos comparables.

El resultado neto del Grupo, incluyendo la variación de valor de los activos registrada a 31 de diciembre de 2020 así como el impacto de las ventas de activos y otros impactos no recurrentes asciende a 2 millones de euros.

Sólido incremento like for like de los ingresos netos

Colonial cierra el ejercicio 2020 con unos ingresos por rentas de 340 millones de euros y unas rentas netas (EBITDA rentas) de 318 millones de euros.

Los ingresos por rentas del año 2020 han disminuido un 3%, principalmente debido a las desinversiones de activos no estratégicos.

En términos comparables, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, los ingresos por rentas han corregido únicamente en un 1%, situándose en línea con el año anterior.

Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) han aumentado un +2% en términos comparables (+3% en el portafolio de Oficinas).

Los ingresos por rentas del portafolio de Oficinas aumentan un +1% interanual

El incremento de rentas del portafolio de oficinas se sustenta en un incremento del +2% en Barcelona, y un +15% en Madrid. Ambas ciudades muestran a su vez un sólido crecimiento de rentas like for like del +5% y del +3% respectivamente.

Los ingresos por rentas del portafolio de oficinas de París han disminuido un 6%, debido principalmente a la rotación de la cartera de proyectos y a una menor actividad en los Business Centers de Cloud y Eduard VII debido a la pandemia. En términos comparables, los ingresos por rentas de oficinas se han mantenido estables, (0,7%) like for like.

Destacan los crecimientos en las rentas de los portafolios de oficinas de Madrid y Barcelona.



Los ingresos del portfolio de Oficinas de Madrid aumentan +15%, este incremento se basa en (1) un incremento like for like del +3,4%, (2) un incremento de rentas del +11,4% debido a una indemnización por la rotación anticipada de un cliente, así como (3) la exitosa entrega de Castellana 163 y Jose Abascal 56.

Los ingresos del portfolio de Barcelona aumentan +2%, este incremento se debe principalmente al fuerte incremento like for like del +5%. Asimismo, el resto de ingresos se han visto afectados por la rotación de clientes y las desinversiones que han sido parcialmente compensadas por la adquisición del inmueble de Parc Glories II en el año anterior.

Los ingresos del portafolio de París se reducen un (6%) debido principalmente a menores ingresos por la rotación la cartera de proyectos y la menor actividad en los Business Centers de Cloud y Edouard VII debido a la pandemia. Excluyendo este efecto los ingresos por rentas comparables disminuyen ligeramente en un (0,7%) like for like.

El resto de la cartera corresponde principalmente al Hotel Indigo en París, así como a los tres activos secundarios de retail provenientes de la adquisición de Axiare. Este conjunto de activos, menos defensivos en la crisis actual, han sufrido una disminución en los ingresos por rentas de 7 millones de euros like for like.

Fundamentales operativos resilientes

Sólidos niveles de contratación con captura de crecimientos en rentas

El negocio del Grupo Colonial ha tenido un comportamiento resiliente durante el año 2020, con un ritmo sólido en contrataciones y con niveles de ocupación elevados.

A cierre del ejercicio 2020, el Grupo Colonial ha formalizado 77 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a 97.363m² y a rentas anuales de 38€m. Del total del esfuerzo comercial de oficinas, un 68% (66.440m²) corresponde a superficies renovadas repartidas en los tres mercados donde opera la compañía y el resto (30.924m²) corresponde a altas de nuevas superficies.

Renta de renovación con crecimiento de doble dígito

Los "release spreads" (precios de alquiler firmado vs. renta anterior) firmados en este ejercicio se sitúan en un nivel de doble dígito alto alcanzando un +17%. Dichas ratios destacan el carácter defensivo del portfolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejoras en las rentas actuales. Destaca un elevado aumento en el portfolio de Barcelona +45%, así como un incremento sólido en Madrid +15% y París +6%.

Fuerte incremento de rentas

En comparación con la renta de mercado (ERV) de diciembre 2019 los precios de alquiler firmados han aumentado un +6% en el ejercicio 2020. En Barcelona se han firmado rentas un +6% superiores a las rentas de mercado 12/19, en la cartera de París, el incremento respecto de la renta de mercado ha sido del +9% y en la cartera del Madrid un +2%.

En cuanto al esfuerzo comercial acumulado, destaca el elevado volumen firmado en el mercado de Madrid que asciende a 44.592m², de los cuales 37.556m² son renovaciones y 7.036m² corresponde a nuevos contratos. En Barcelona se han firmado más de 28.911m², de los cuales 16.308m² son renovaciones y 10.603m² corresponden a nuevos contratos en superficies disponibles.

En París se han firmado 23.861m², de los cuales 10.576m² son renovaciones y 13.284m² corresponden a nuevos contratos. De estos nuevos contratos, destacamos que 9.586m² corresponden al proyecto Marceau, inmueble se encuentra pre-alquilado al 100% durante la pandemia del COVID-19. En cuanto a las renovaciones, destacamos la renovación de casi 6.000m² en el activo Edouard VII, así como la renovación de más de 2.600m² en el activo Cézanne Saint Honoré.

Evolución del esfuerzo comercial durante la pandemia

El volumen de contratos firmados en periodo Covid (segundo, tercer y cuarto trimestre del ejercicio 2020) se sitúa por encima del volumen firmado en el primer trimestre del 2020 (periodo pre-Covid), con unos niveles de precios de alquiler firmados elevados.

Si bien durante el primer trimestre de 2020, pre Covid, se firmaron cerca de 14.000m², esta cifra fue superada en cada uno de los siguientes trimestres con una superficie firmada cercana a los 30.000m² en cada trimestre, en particular 28.709m² durante el segundo trimestre, 26.600m² durante el tercer trimestre y 28.516m² durante el cuarto trimestre.

Los "release spread"¹ del periodo Covid se han situado en un +17%, nivel de doble dígito alto comparable con la situación pre-Covid. Destacan Barcelona con un +44% y Madrid con un +15%.

El crecimiento de rentas durante el periodo Covid ha sido del +5%, impulsado por París con un +10% y Barcelona con un +5%. Madrid se sitúa en un +2%, debido a una renovación de un contrato que se ha realizado con ligera corrección, excluyendo este contrato el resto del portafolio ha crecido un +7% respecto a la renta de mercado a diciembre 2019.

Sólidos niveles de ocupación

La desocupación total del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2020 se sitúa en un 4,8%, ratio en línea con el de los últimos trimestres, aunque por encima del ratio de hace un año. Destaca la mejora de desocupación en el portafolio de oficinas de Madrid, alcanzando un 3%.

En el portafolio de oficinas de Madrid la desocupación se ha reducido hasta un 3,1%, mejorando en +120pbs respecto al año anterior, debido principalmente a la ocupación del 100% del activo Josefa Valcárcel 40 bis, entre otros.

El portafolio de oficinas de Barcelona tiene una desocupación del 4,6%, ratio en línea con los últimos trimestres, pero que se ha visto incrementado en 262 puntos básicos respecto a la ratio de hace un año, debido principalmente a la rotación de clientes en varios activos y nuevas entradas en explotación.

La cartera de oficinas de París presenta un nivel de desocupación del 5,6%, ratio que se ha visto incrementado respecto al de cierre del ejercicio 2019, debido principalmente a la entrada en explotación de rehabilitaciones finalizadas en los activos de Grenelle y Edouard VII. Las nuevas superficies entregadas ofrecen un potencial de cash flow por rentas adicional, dado que representan una oferta de máxima calidad en el centro de París, que actualmente es escasa en el mercado. Sin tener en cuenta el activo de Grenelle, la desocupación de París se sitúa en el 3%.

Cartera de Clientes y Negociaciones Covid19

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

Esta gran resiliencia de la cartera de clientes ha sido la base por la cual, los niveles de cobro¹ (collection rates) del cuarto trimestre de 2020 se han mantenido altos situándose en un 99% para el portafolio de oficinas (100% en París).

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, habiéndose cerrado a fecha actual la totalidad de las negociaciones en la cartera en relación con la primera y la segunda ola.



El impacto de dichos acuerdos se sitúa en un 4,5% de los "ingresos por rentas pasantes anuales" de la cartera de contratos a 31 de diciembre de 2020.

Cabe destacar que se han negociado como contrapartida extensiones en los contratos, mejorando la vida media de los vencimientos de la cartera de alquileres. El impacto en la cuenta de resultados 2020 de dichos acuerdos es de 6 millones de euros.

Entrega de proyectos con importantes Avances

Evolución y avance de la cartera de proyectos

Colonial continúa avanzando con el desarrollo su cartera de 9 proyectos con más de 189.000 m² situados en el centro de las ciudades de Barcelona, Madrid y París. De los 9 proyectos en curso, 3 ya están totalmente pre-alquilados a fecha actual.

Entre los proyectos de mayor volumen, destacan los 3 proyectos de París y el Campus Méndez Álvaro en el Sur de la Castellana de Madrid. De los proyectos de París, dos de ellos, Louvre Saint Honoré y Marceau ya están 100% pre-alquilados.

En Madrid destacan los proyectos de Velázquez 80 y Miguel Ángel 23, proyectos referencia del prime CBD de Madrid y que se entregarán a finales del ejercicio 2021. Ya se ha comenzado la fase de precomercialización de los proyectos y se ha recibido muy buena respuesta de mercado. El principal interés viene por parte de clientes del sector financiero y servicios con demandas superiores a los 2.000 m².

Por su parte el proyecto en Diagonal 525 de Barcelona que ya se encuentra en fase final y su entrega está prevista durante el primer trimestre de 2021. Este activo está íntegramente pre-aquilado a Naturgy a rentas récord del mercado prime CBD de Barcelona.

Exitosa grado de avance de proyectos – Marceau en prime CBD de París

Merece especial atención el caso de Marceau, situado a escasos metros de la "Place de l'Étoile" en el epicentro del prime CBD de París. Los trabajos avanzan a buen ritmo y la fecha de entrega no se ha visto modificada por el efecto de la pandemia. El gran atractivo comercial de este proyecto ha hecho que se haya pre-alquilado al 100% durante la pandemia del COVID-19.

Durante el periodo más duro de la pandemia, Colonial y Goldman Sachs firmaron el contrato de pre-alquiler de 6.000m², el cual tendrá una duración de 12 años, 9 de los cuales sin posibilidad de cancelación. 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 gato y permitirá duplicar la plantilla de la compañía en París.

Asimismo, durante el tercer y cuarto trimestre, se han firmado contratos de pre-alquiler para ocupar las dos plantas restantes y alcanzando una ocupación del 100%. Ambos contratos incluyen un vencimiento a largo plazo y se han firmado en muy buenos términos respecto del precio de alquiler.

Exitosa entrega de proyectos – Castellana 163

Durante el ejercicio 2020, el Grupo Colonial ha entregado exitosamente el proyecto de Castellana 163 en el CBD de Madrid, constituyéndose un referente en su zona.

El edificio de Castellana 163 fue adquirido en el primer trimestre de 2017 a través de una operación fuera de mercado a precios muy favorables. Su total reposicionamiento se ha llevado a cabo de manera faseada según iban venciendo los contratos con los clientes.

El proyecto, diseñado por Colonial, ha maximizado la superficie alquilable del edificio aumentándola en más de 1.000m². Entre el resto de las características técnicas del proyecto, destaca la nueva fachada que aumenta la luz natural en un 45% y el diseño de sus dos entradas atrayendo clientes prime.

Desde el inicio del proyecto, Castellana 163 ha sido objeto de gran interés comercial por parte de clientes "AAA" y actualmente cuenta con una ocupación del 91%. La renta media de los espacios alquilados se sitúa en entornos de 30€/m²/mes alcanzando un "release spread" casi del 100% (la renta media del activo previa al proyecto era de 14€/m²/mes).

Tras finalizar el proyecto y comercializar los espacios a rentas por encima del ERV, la compañía ha obtenido una valoración de 1,8x veces el coste total del proyecto (coste de adquisición más capex invertido).

Esta creación de valor inmobiliaria es el ejemplo de la creación de valor "Alpha" que permite obtener un diferencial en rentabilidad para los accionistas de Colonial.

Exitosa ejecución del programa de desinversiones

Desinversiones de más de 600€m con prima de doble dígito sobre GAV

Durante el ejercicio 2020, el Grupo Colonial ha desinvertido un total de 617 millones de euros de activos maduros y no estratégicos de los cuales 413 millones de euros corresponden al programa Alpha V ejecutado a finales del año 2020.

Desinversiones Alpha V - más de 400€m en el 4T 2020

A finales del 2020 y principios del 2021, Colonial ha ejecutado el proyecto Alpha V por un valor de 413 millones de euros y una prima de doble dígito sobre la última valoración.

Este proyecto incluye la desinversión de 2 activos de oficinas maduros, un activo de oficinas con localización secundaria, un activo comercial deslocalizado y el cobro del último activo incluido en la venta del portafolio logístico.

Con estas desinversiones, el Grupo Colonial ha superado el objetivo indicado el Capital Markets Day sobre volumen de desinversión estimada para el resto del año que se situó en 300 millones de euros.

A finales del año 2020 se firmó en Madrid la venta de Av. Bruselas 38, activo situado en Arroyo de la vega, zona secundaria de Madrid. Tras terminar el proyecto y alquilarlo a mercado y a un vencimiento a largo plazo, Colonial ha vendido el activo cristalizando una importante plusvalía sobre el coste total del proyecto (Coste total = Precio de adquisición + capex invertido)

En París, se han realizado dos desinversiones de activos core maduros, el activo 112 Wagram y el activo 70 Percier, con una prima del 16% sobre valoración y con una repercusión de más de 20.000 €/m². Dichas operaciones muestran el apetito de los inversores en el mercado de París, con una especial aceleración en el segundo semestre.

Adicionalmente, Colonial ha vendido el activo comercial Les Gavarres, proveniente de la compra de Axiare y ha formalizado la venta del último activo del paquete logístico dentro del acuerdo anunciado en agosto de 2019.

Desinversiones 2T 2020 y 3T 2020

Durante el segundo y el tercer trimestre del ejercicio 2020 (en pleno periodo Covid19) el Grupo Colonial ha desinvertido más de 204€m de activos non-core correspondiente a 11 inmuebles con una superficie total de 223.543 m² sobre rasante.

En particular se ha ejecutado una parte de la opción de compra sobre el portafolio logístico, la venta de dos edificios de oficinas secundarios en Barcelona, el inmueble de Berlín-Numancia y el de Plaza Europa, 40-42 así como el Hotel Mojácar.

Las operaciones se enmarcan en una estrategia de rotación recurrente del portafolio ("capital allocation") desinvirtiendo producto maduro y/o no estratégico para:



- 1) Optimizar la calidad y el retorno del portafolio incrementando aún más el peso de oficinas prime con interesantes rentabilidades ajustadas al riesgo
- 2) Liberar capital para reforzar la estructura de capital y maximizar la rentabilidad para el accionista de Colonial

Estrategia ESG

Estrategia Corporativa & Plan Estratégico de Descarbonización

El Grupo Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en la estrategia del Grupo, 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.

A finales del ejercicio 2018, el Grupo Colonial creó el Comité de ESG, órgano creado para acelerar la implementación operativa del plan estratégico de ESG. Dicho Comité está integrado por 7 miembros del Comité de Dirección de Colonial.

Adicionalmente y para acelerar el liderazgo estratégico en materia de ESG, Colonial constituyó a finales del ejercicio 2020 una Comisión de Sostenibilidad. Dicha Comisión está formada por cinco miembros del Consejo de Administración de Colonial, en particular por la Sra. Silvia M. Alonso-Castrillo Altain, el Sr. Adnane Moussanif, el Sr. Luis Mañuquer Trepas, la Sra. Ana Bolado Valle y la Sra. Ana Peralta Moreno.

Así mismo, la compañía está trabajando en la implementación del plan estratégico de descarbonización. Dicho plan supone el compromiso del Grupo Colonial para que en el año 2050 todo su portafolio 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.

Importantes avances en los índices

El ejercicio 2020 ha sido un año muy satisfactorio en materia de ESG. En este sentido, el Grupo Colonial ha logrado unos importantes avances en los índices de sostenibilidad:

1. Colonial ha obtenido por 5º año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR que certifica los más altos estándares de reporting en materia de ESG.

2. Colonial ha obtenido una calificación de 90 sobre 100 en el Índice GRESB 2020, situándose en la banda alta del sector. Dicha puntuación de 5 estrellas, se sitúa por encima del promedio de sus comparables, y ha supuesto un incremento del +48% en 2 años y del +17% interanual (+13pb)

3. Colonial ha obtenido una puntuación en CDP 2020 de A- confirmando el liderazgo en descarbonización. Dicha puntuación se sitúa muy por encima de la media regional de Europa y del sector de servicios financieros y ha supuesto un fuerte impulso interanual, aumentando del C al A-

4. Colonial ha obtenido una calificación de Vigeo A1, calificación en la banda alta del sector y top 5% de las 4.835 empresas calificadas (noveno de 86 dentro de los servicios financieros). Dicha calificación ha superado el promedio del sector en todos los KPIs de desempeño de gestión y riesgo con un fuerte impulso interanual.

5. Sustainalytics ha otorgado una calificación de 10,5 puntos en el riesgo en ESG de Colonial, situándola en el TOP 20 de las 420 empresas inmobiliarias cotizadas analizadas. La agencia destaca la buena gestión de las políticas en ESG y de acuerdo con todos los estándares internacionales.

6. MSCI, empresa referencia en rating de desempeño compañías cotizadas, a través de su rating de ESG ha calificado Colonial con un nivel de "A", unas de las calificaciones más altas a nivel internacional, especialmente debido a unos estándares muy elevados en materia de Gobierno Corporativo.

Eficiencia Energética-Certificaciones 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. Este elevado nivel de certificaciones sitúa a Colonial en una posición de liderazgo europeo en eficiencia energética. En particular 1.900 millones de euros de activos tienen calificaciones Leed y 9.400 millones de euros de activos tienen calificaciones Breeam.

Adicionalmente SFL se ha situado en la clasificación de la BBCA 2020, situándose entre los 10 mejores propietarios de proyectos del año 2020.

Financiación sostenible

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad dominante ha formalizado una nueva línea de crédito (Revolving Credit Facility – RCF) por importe de 1.000 millones de euros en sustitución de dos líneas Revolving Credit Facility (RCF) que tenía disponibles en su totalidad por importe de 875 millones de euros. La nueva línea de crédito se estructurará en dos tramos con vencimientos a 5 y 5+1+1 años y tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia GRESB.

Colonial tiene contratados, hasta la fecha 1.076 millones de euros de financiación sostenible, reforzando el mensaje del compromiso que el Grupo tiene en materia de ESG.

Con fecha 10 de noviembre, Colonial ha formalizado una nueva línea de crédito (Revolving Credit Facility – RCF) por importe de 1.000 millones de euros en sustitución de dos líneas Revolving Credit Facility (RCF) que tenía disponibles en su totalidad por importe de 875 millones de euros. La firma de esta línea ha supuesto un nuevo hito en el sector, con unas condiciones únicas en términos de vencimientos con flexibilidad hasta 2027.

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@.

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.

Una estructura de capital sólida

Un balance fuerte

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV de 36%, 100 p.b. inferior al del año anterior.

Incluyendo las desinversiones de Alpha V escrituradas a principios del año 2021, el LTV proforma es del se sitúa por debajo del 35%.

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 2.309 millones de euros, un incremento de más de 200 millones de euros respecto a diciembre de 2019. Dicha liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación en los próximos años y poder cubrir todos los vencimientos de deuda hasta el año 2024.

A lo largo de 2020, las dos agencias de rating que califican la deuda de Colonial Standard & Poor's y Moody's, han confirmado el rating actual de Colonial en sus revisiones de abril y en el cuarto trimestre del 2020.

Colonial ha mantenido estable su rating crediticio durante la pandemia, frente a varias correcciones de rating crediticia a la baja en el sector inmobiliario europeo.

Acceso al mercado de deuda en base a un rating sólido

El Grupo Colonial ha accedido al mercado de bonos y deuda obteniendo nueva financiación por 2.000 millones de euros en términos muy favorables gracias al elevado rating de Standard & Poor's y Moody's que subraya el carácter defensivo del modelo de negocio de Colonial.

Los inversores de deuda reaccionaron muy favorablemente a partir del mes de abril, con los spreads de deuda cotizando a niveles similares a pre-Covid y volviendo a seguir de nuevo los fundamentales y confiando en la robustez del balance de Colonial.

- 1) En junio 2020 el Grupo Colonial, ha cerrado con éxito una emisión de bonos 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.
- 2) Durante el cuarto trimestre del ejercicio, Colonial ha formalizado una emisión de bonos por importe de 500 millones de euros, cotizados en el mercado español. La emisión se estructura en 8 años con un cupón de 1,35% y vencimiento octubre de 2028. La demanda ha superado tres veces el volumen de emisión y ha sido respaldada por más de 80 inversores internacionales de perfil institucional.
- 3) Con fecha 10 de noviembre, Colonial ha formalizado una nueva línea de crédito (Revolving Credit Facility – RCF) por importe de 1.000 millones de euros en sustitución de dos líneas Revolving Credit Facility (RCF) que tenía disponibles en su totalidad por importe de 875 millones de euros. La firma de esta línea ha supuesto un nuevo hito en el sector, con unas condiciones únicas en términos de vencimientos con flexibilidad hasta 2027.

Gestión activa del balance – Liability Management

Durante el ejercicio 2020 el Grupo Colonial ha ejecutado dos operaciones de "Liability Management"

- 1) Durante el mes de septiembre, SFL recompró 100 millones de euros de los bonos con vencimiento 2021 y 60 millones de euros de los bonos con vencimiento 2022 que devengan un cupón anual de 1,875% y 2,25%, respectivamente.
- 2) En octubre Colonial recompró 194 millones de euros de los bonos con vencimiento en 2023 y 107 millones de euros de los bonos con vencimiento en 2024 que devengan un cupón anual del 2,728% y 1,45%, respectivamente.

Adicionalmente, durante el mes de diciembre, Colonial canceló anticipadamente dos préstamos bilaterales por un importe de 125 millones de euros, que le han permitido alargar el vencimiento medio de la deuda bruta del grupo, reducir el gasto financiero y optimizar su tesorería.

Dichas operaciones han permitido extender el vencimiento medio de la deuda del Grupo de 3,8 años a 5,2 años, repartir los vencimientos de la deuda a lo largo de los próximos 10 años y reducir el coste medio de la deuda hasta el 1,71%.

Consenso de 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 en el centro de oficinas de Barcelona, Madrid y París.

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

Principal propietario de productos de alta calidad, en ubicaciones céntricas con un 77% de su portfolio en zonas CBD en cada uno de los mercados en los que opera.

Una adecuada diversificación internacional con un 62% de exposición París, uno de los mercados de oficinas más defensivos a nivel global.

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 ejercicio 2020 dado que las rentas actuales de la cartera se sitúan aún por debajo de las rentas de mercado actuales. Asimismo, hasta la fecha, el Grupo ha capturado altos índices de reversión con un "release spread" de +17% al cierre del ejercicio 2020.

C. Excelencia en ESG

El Grupo Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en la estrategia del Grupo, 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.

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 está íntegramente situada en el centro de las ciudades de Barcelona, Madrid y París. Más del 50% del valor de los proyectos se concentra en 3 grandes proyectos en París y el Campus Méndez Álvaro de uso mixto oficinas/residencial situado en el sur del CBD de Madrid.

E. Rotación activa del portfolio, a través de desinversiones non-core mejorando el posicionamiento prime y liberando capital para oportunidades de creación de valor para el accionista

En los últimos 3 años, el Grupo Colonial ha materializado importantes desinversiones de activos non-core por valor de casi 2.000€m, con primas de doble dígito sobre la valoración en curso.

Durante el año 2020 y más en concreto, durante los trimestres de Covid (2T-4T), Colonial ha desinvertido más de 600€m de activos no estratégicos o maduros con primas de doble dígito sobre las tasaciones pre-Covid. Dichas operaciones confirman la resiliencia de valor del portafolio de Colonial y su compromiso con una estrategia de rotación activa del portafolio.

F. Un balance sólido con el mejor rating del sector inmobiliario español, confirmado tanto por S&P como por Moody's en plena crisis del Covid-19.

Uno de los niveles más altos de liquidez del sector, así como un LTV en niveles del 34,8% post desinversiones Alpha V, con un colateral de activos Core de máxima calidad.



3. Liquidez y recursos de capital

Véase Nota 21-c de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2020.

El periodo medio de pago (PMP) de las Sociedad a sus proveedoras para el ejercicio 2020 se ha situado en 29 días. En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

La Sociedad ha fijado dos días de pago al mes para dar cumplimiento a los requisitos fijados por la Ley 11/2013. En este sentido las fechas de entrada son el día 5 y 20 de cada mes y los pagos correspondientes se realizan los días 5 y 20 del mes siguiente.

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 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, la Sociedad ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos (en adelante, SCGR), que establezca 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 a la Sociedad, 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 de la Sociedad e implementando y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y competitividad de la Sociedad, 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 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 la transformación del sector y del propio modelo de negocio, de la mayor complejidad para desarrollar la estrategia de inversión/desinversión, y de la fluctuación del mercado inmobiliario con impacto en la valoración de los activos inmobiliarios.
- Riesgos financieros, relacionados con las restricciones en los mercados 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 de la Sociedad.

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

- Riesgos estratégicos en relación a la dimensión de la Sociedad y su diversificación, 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 (SIIIC) por parte de su filial francesa Société Foncière Lyonnaise.

Adicionalmente, la crisis sanitaria mundial provocada por el Covid-19 ha generado en el 2020 una elevada incertidumbre en muchos ámbitos, en especial en el ámbito económico, teniendo afectaciones diferentes en los diversos sectores del tejido empresarial. En este sentido y como respuesta ante esta situación, Colonial ha puesto en marcha una serie de medidas con el fin de asegurar y preservar la salud de sus empleados y activos, así como la continuidad del negocio. Las principales medidas llevadas a cabo en el 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 de la Sociedad
- Reforzar la comunicación interna y externa

Colonial ha mostrado una elevada resiliencia ante esta crisis, en especial, en el ámbito estratégico, operativo y financiero. La compañía ha realizado en el 2020 la revisión de su mapa de riesgos corporativo y el análisis de la evolución de los riesgos como consecuencia de esta crisis; a través de identificar y monitorizar los riesgos, evaluar y anticipar los posibles impactos, revisar las medidas de control y adoptar las decisiones oportunas en cada uno de estos ámbitos con objeto de mitigar su impacto y garantizar las operaciones de la Sociedad.

A pesar de todas estas medidas, existe todavía una elevada incertidumbre sobre el impacto de esta crisis desde un punto de vista económico, en particular, en términos de destrucción de empleo y de tejido empresarial, con el consecuente impacto que pueda tener en el sector inmobiliario.

5. Hechos posteriores

Con fecha 16 de febrero de 2021 se ha materializado la opción de compra adquiriendo la 3ª planta de un edificio en Madrid (Nota 7) por importe de 5.000 miles de euros.

Asimismo, con fecha 17 de febrero de 2021 la Sociedad ha enajenado un activo logístico sito en Tarragona por un precio de venta de 19,5 millones de euros. (Nota 24).

Con fecha 24 de febrero de 2021 la Sociedad dominante ha adquirido el 3,19% del capital social de la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. pasando a ostentar el 100% de la participación de dicha sociedad.

No se han producido hechos posteriores significativos adicionales a los descritos en los párrafos anteriores.

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 continúa incierto y, con difícil predicción.

A fecha actual todos los organismos internacionales estiman una importante contracción de la economía global 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 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 de la Sociedad, sus actividades y su estructura, habitualmente en Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

8. Acciones Propias

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad dispone de 3.360.610 acciones en autocartera con un valor nominal de 1.447 miles de euros y que representa un 0,66% sobre el capital social de la Sociedad.

9. Otra información relevante

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad, acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias. Dicho acuerdo fue comunicado a la Administración Tributaria con fecha 8 de enero de 2016.

10. Informe anual de gobierno corporativo

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 538 de la Ley de sociedades de capital, se hace constar que el informe anual de gobierno corporativo correspondiente al ejercicio 2020.

11. 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 de la sociedad dominante.

Medida Alternativa de Rendimiento (<i>Alternative Performance Measure</i>)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el "Beneficio de explotación" ajustado por las "Amortizaciones", las "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" y el "Resultado por variación de valor de activos y por deterioros".	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", "Emisiones de obligaciones y valores similares" y "Emisiones de pagarés", 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.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EPRA ¹ NTA (EPRA Net Tangible Assets)	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.
EPRA ¹ NDV (EPRA Net Disposal Value)	Calculado ajustando en el EPRA NTA las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando los créditos fiscales disponibles por el Grupo considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o <i>Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs</i>	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
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o <i>GAV including Transfer costs</i>	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 "Importe neto de la cifra de negocio" 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 neto 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.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
LtV Holding o LtV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida "Efectivo y medios equivalentes" de la sociedad dominante 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 NTA 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.

(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.

Las medidas alternativas de rendimiento (Alternative Performance Measures) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial 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 (EPRA Net Asset Value)**

	Millones de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
EPRA NAV (EPRA Net Asset Value)		
"PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE"	5.401	5.559
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión	24	21
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(i.c) Revalorización de otras inversiones	41	23
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iii) Revalorización de existencias	10	3
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	19	(21)
(v.a) Impuestos diferidos	233	240
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	--	--
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--c
EPRA NAV	5.728	5.825

▪ **EPRA NNAV (EPRA "triple neto")**

	Millones de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
EPRA NNAV (EPRA "triple neto")		
EPRA NAV	5.728	5.825
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(19)	21
(ii) Valor de mercado de la deuda	(281)	(258)
(iii) Impuestos diferidos	(234)	(240)
EPRA NNAV	5.194	5.348

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

	Millones de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV <i>excluding Transfer costs</i>		
Barcelona	1.333	1.534
Madrid	2.441	2.543
Paris	6.616	6.502
Cartera de explotación	10.390	10.579
Proyectos	1.556	1.338
Otros	74	279
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.020	12.196
España	4.562	5.039
Francia	7.458	7.157

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

	(Millones de Euros)	
	31/12/2020	31/12/2019
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV <i>including Transfer costs</i>		
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.020	12.196
Más: costes de transacción	611	611
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.631	12.807
España	4.685	5.175
Francia	7.946	7.632

▪ **Like-for-like Rentas**

	(Millones de Euros)				
	Oficinas			Otros	TOTAL
	Barcelona	Madrid	Paris		
Like-for-like Rentas					
Ingresos por Rentas 2019	48	89	191	24	352
<i>Like for like</i>	2	3	(1)	(7)	(3)
Proyectos y altas	(3)	2	(6)	--	(7)
Inversiones y desinversiones	2	--	--	(8)	(6)
Otros e indemnizaciones	--	9	(3)	--	6
Ingresos por Rentas 2020	49	103	181	9	342

▪ **Like-for-like Valoración**

	(Millones de Euros)	
	31/12/2020	31/12/2019
Like-for-like Valoración		
Valoración a 1 de enero	12.196	11.348
<i>Like for like</i> España	(163)	407
<i>Like for like</i> Francia	300	588
Adquisiciones y desinversiones	(313)	(147)
Valoración a 31 de diciembre	12.020	12.196

▪ **Loan to Value Grupo o LtV Grupo**

	(Millones de Euros)	
	31/12/2020	31/12/2019
Loan to Value Grupo o LtV Grupo		
Endeudamiento financiero bruto	4.851	4.826
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	17
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(269)	(217)
(A) Endeudamiento financiero neto	4.582	4.626
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.631	12.807
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad Dominante valoradas a EPRA NAV	38	7
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad	12.669	12.814
Loan to Value Grupo (A)/(B)	36,2%	36,1%

▪ **LtV Holding o LtV Colonial**

	(Millones de Euros)	
	31/12/2020	31/12/2019
LtV Holding o LtV Colonial		
Sociedad Holding		
Endeudamiento financiero bruto	4.851	3.040
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	17
Menos: "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%	(269)	(161)
(A) Endeudamiento financiero neto	4.582	2.896
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.631	9.289
Loan to Value Holding (A)/(B)	38%	31,2%

