

## **Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.**

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021

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 2021, 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 2021, 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>Recuperabilidad de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes</p>	
<p>Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. presenta a 31 de diciembre de 2021 un saldo neto de inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes por importe de 2.668.885 miles de euros, tal y como se detalla en la Nota 10 de la memoria adjunta. Dichas inversiones suponen una cifra relevante de las cuentas anuales de la Sociedad, representando aproximadamente un 42% del total del activo.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, el análisis 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>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>Asimismo, hemos evaluado la metodología de valoración utilizada por la Sociedad. Hemos obtenido los balances de las sociedades participadas y hemos comprobado 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>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>Para dichas valoraciones, hemos comprobado si 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>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>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
	<p>Adicionalmente, para los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo que no poseen activos inmobiliarios, hemos comprobado su importe recuperable en base al plan de negocio preparado por la dirección de la Sociedad, contrastando con nuestros expertos internos la tasa de descuento utilizada.</p> <p>Por último, hemos comprobado los desgloses correspondientes en las Notas 4.e) y 10 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.</p> <p>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.</p>

#### Valoración de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias por importe de 3.332.707 miles de euros al 31 de diciembre de 2021, que representan el 53% 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.

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.

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.

<b>Cuestiones clave de la auditoría</b>	<b>Modo en el que se han tratado en la auditoría</b>
<p>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 significativos.</p> <p>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 y el balance.</p>	<p>Hemos determinado si 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.</p> <p>Por último, hemos comprobado los desgloses correspondientes incorporados en las Notas 4.c) y 7 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.</p> <p>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 de la Sociedad.</p>

#### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, 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 y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, 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 2021 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**

---

### **Formato electrónico único europeo**

---

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. del ejercicio 2021 que comprende un archivo XHTML con las cuentas anuales del ejercicio, que formará parte del informe financiero anual.

Los administradores de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2021 de conformidad con los requerimientos de formato establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE). A este respecto, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar el archivo digital preparado por los administradores de la Sociedad, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales incluidas en dicho fichero se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales que hemos auditado, y si el formato de las mismas se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, el archivo digital examinado se corresponde íntegramente con las cuentas anuales auditadas, y éstas se presentan, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

---

### 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 28 de febrero de 2022.

---

### Periodo de contratación

---

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2020 nos nombró como auditores por un periodo de un año para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria 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 y a sus sociedades dependientes se desglosan en la Nota 22 de la memoria de las cuentas anuales.

---

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Mireia Oranias Casajoanes (20973)

28 de febrero de 2022



PricewaterhouseCoopers  
Auditores, S.L.

2022 Núm. 20/22/04715

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 2021 e  
Informe de Gestión, junto con el  
Informe de Auditoría

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Balance  
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en miles de Euros)

<u>Activo</u>	Nota	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>Nota 5</b>	<b>55.427</b>	<b>64.929</b>
Fondo de comercio		53.050	61.770
Propiedad intelectual		236	1.170
Aplicaciones informáticas		2.141	1.989
<b>Inmovilizado material</b>	<b>Nota 6</b>	<b>21.328</b>	<b>21.654</b>
Terrenos y construcciones		17.961	18.018
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4.110	4.647
Deterioro inmovilizado material		(743)	(1.011)
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Nota 7</b>	<b>3.332.707</b>	<b>3.293.395</b>
Terrenos		1.812.765	1.758.334
Construcciones e instalaciones		1.096.985	1.077.848
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		504.272	558.142
Deterioro inversiones inmobiliarias		(81.315)	(100.929)
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes</b>		<b>2.692.883</b>	<b>2.327.139</b>
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo	<b>Nota 10-a</b>	2.693.396	2.326.217
Créditos a empresas del grupo	<b>Nota 10-b</b>	23.998	22.226
Deterioro inversiones financieras empresas del grupo	<b>Nota 10-a</b>	(24.511)	(21.304)
<b>Inversiones financieras no corrientes</b>		<b>45.796</b>	<b>40.212</b>
Derivados	<b>Nota 12</b>	10.651	--
Otros activos financieros	<b>Nota 11-a y 11-b</b>	35.145	40.212
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>6.148.141</b>	<b>5.747.329</b>
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>Nota 13</b>	<b>--</b>	<b>19.277</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>11.396</b>	<b>20.410</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		822	2.623
Clientes y deudores, empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 20</b>	121	5.880
Deudores varios	<b>Nota 11-a</b>	9.387	9.236
Anticipos a proveedores		185	170
Personal		3	6
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>Nota 17</b>	878	2.495
<b>Inversiones en empresas del grupo corrientes</b>	<b>Nota 19</b>	<b>33.227</b>	<b>24.873</b>
Créditos a empresas del grupo		33.227	24.873
<b>Inversiones financieras corrientes</b>	<b>Nota 11-b</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
Instrumentos de patrimonio		9	9
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>127</b>	<b>121</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 16</b>	<b>93.000</b>	<b>223.717</b>
<b>Total activos corrientes</b>		<b>137.759</b>	<b>288.407</b>
<b>Total activo</b>		<b>6.285.900</b>	<b>6.035.736</b>

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descrita en la memoria forman parte integrante del balance 31 de diciembre de 2021.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Balance  
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en miles de Euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
<b>Fondos propios</b>		<b>3.071.954</b>	<b>2.906.960</b>
<b>Capital</b>	<b>Nota 14-a</b>	<b>1.349.039</b>	<b>1.270.287</b>
Capital escriturado		1.349.039	1.270.287
<b>Prima de emisión</b>	<b>Nota 14-b</b>	<b>1.584.453</b>	<b>1.491.280</b>
<b>Reservas</b>	<b>Nota 14-c</b>	<b>192.733</b>	<b>193.831</b>
Legal y estatutarias		54.766	54.766
Otras reservas		137.967	139.065
<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>Nota 14-d</b>	<b>(66.657)</b>	<b>(24.440)</b>
<b>Resultado de ejercicios anteriores</b>	<b>Nota 3</b>	<b>(27.010)</b>	<b>--</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>Nota 3</b>	<b>38.726</b>	<b>(27.010)</b>
<b>Otros instrumentos de patrimonio neto</b>		<b>670</b>	<b>3.012</b>
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>Nota 14-f</b>	<b>10.651</b>	<b>(19.318)</b>
Operaciones de cobertura		10.651	(19.318)
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>Nota 14</b>	<b>3.082.605</b>	<b>2.887.642</b>
<b>Provisiones no corrientes</b>	<b>Nota 15</b>	<b>33</b>	<b>72</b>
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		33	45
Otras provisiones		--	27
<b>Deudas no corrientes</b>		<b>2.896.252</b>	<b>2.904.871</b>
Obligaciones y otros valores negociables	<b>Nota 16</b>	2.794.818	2.785.682
Deudas con entidades de crédito	<b>Nota 16</b>	72.539	71.317
Derivados	<b>Nota 12</b>	--	19.318
Otros pasivos financieros	<b>Nota 17</b>	28.895	28.554
<b>Pasivos por impuesto diferido y otras deudas con Administraciones Públicas-</b>	<b>Nota 18</b>	<b>85.379</b>	<b>86.428</b>
<b>Periodificaciones no corrientes</b>	<b>Nota 10</b>	<b>28.287</b>	<b>28.287</b>
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>3.009.951</b>	<b>3.019.658</b>
<b>Provisiones corrientes</b>	<b>Nota 15</b>	<b>2.701</b>	<b>3.226</b>
<b>Deudas corrientes</b>		<b>151.101</b>	<b>84.533</b>
Obligaciones y otros valores negociables	<b>Nota 16</b>	151.666	85.077
Deudas con entidades de crédito	<b>Nota 16</b>	(561)	(544)
Otros pasivos financieros		(4)	--
<b>Deudas con empresas del grupo corrientes</b>	<b>Nota 20</b>	<b>140</b>	<b>194</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>39.402</b>	<b>40.448</b>
Proveedores		28.091	29.580
Acreedores varios		6.409	4.892
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 18</b>	4.902	5.976
<b>Periodificaciones corrientes</b>		<b>--</b>	<b>35</b>
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>193.344</b>	<b>128.436</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>		<b>6.285.900</b>	<b>6.035.736</b>

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descrita en la memoria forman parte integrante del balance 31 de diciembre de 2021.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias  
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en miles de Euros)

	Nota	2021	2020
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 19-a</b>	<b>219.712</b>	<b>259.382</b>
Ventas		139.287	158.067
Prestaciones de servicios		587	566
Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding	<b>Nota 19-a</b>	79.838	100.749
<b>Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado</b>		<b>463</b>	<b>--</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>317</b>	<b>129</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		317	129
<b>Gastos de personal</b>	<b>Nota 19-b</b>	<b>(12.137)</b>	<b>(14.421)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(11.579)	(10.310)
Cargas sociales		(558)	(4.111)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(31.169)</b>	<b>(21.207)</b>
Servicios exteriores		(27.159)	(14.485)
Tributos		(7.308)	(6.813)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>Nota 19-c</b>	3.427	182
Otros gastos de gestión corriente		(129)	(91)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 5, 6 y 7</b>	<b>(68.812)</b>	<b>(82.310)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>12.211</b>	<b>(72.466)</b>
Deterioros y pérdidas	<b>Nota 19-d</b>	7.575	(129.594)
Resultados por enajenaciones y otras	<b>Nota 19-e</b>	4.636	57.128
<b>Resultado de explotación</b>		<b>120.585</b>	<b>69.107</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>Nota 19-f</b>	<b>471</b>	<b>1.116</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio		471	1.116
En empresas del grupo y asociadas		467	460
En terceros		4	656
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 19-f</b>	<b>(89.149)</b>	<b>(85.036)</b>
Por deudas con terceros		(89.149)	(85.036)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>Nota 19-f</b>	<b>8.719</b>	<b>(632)</b>
Cartera de negociación y otros		8.719	(632)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>Notas 10 y 19-f</b>	<b>(3.207)</b>	<b>(8.164)</b>
Deterioros y pérdidas		(3.207)	(8.164)
<b>Resultado financiero</b>		<b>(83.166)</b>	<b>(92.716)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>37.419</b>	<b>(23.609)</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>Nota 18</b>	<b>1.307</b>	<b>(3.401)</b>
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas</b>	<b>Nota 3</b>	<b>38.726</b>	<b>(27.010)</b>

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descrita en la memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2021.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto  
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en  
31 de diciembre de 2021 y 2020

a) Estados de ingresos y gastos reconocidos

(Expresados en miles de Euros)

	Nota	2021	2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		<b>38.726</b>	<b>(27.010)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		--	--
Por coberturas de los flujos de efectivo	<b>Nota 14</b>	21.250	(39.640)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		<b>21.250</b>	<b>(39.640)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Por coberturas de los flujos de efectivo	<b>Nota 14</b>	8.719	1.531
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		<b>8.719</b>	<b>1.531</b>
Total de ingresos y gastos reconocidos		<b>68.695</b>	<b>(65.119)</b>

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descrita en la memoria forman parte integrante del estados de cambios en el patrimonio neto 31 de diciembre de 2021.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto  
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en  
31 de diciembre de 2021 y 2020

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	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Total
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
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	--	--	--	--	--	(27.010)	(38.109)	(65.119)
<b>II. Operaciones con accionistas:</b>	--	(22.469)	8.787	(22.430)	--	(87.867)	--	(123.979)
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	--	--	--	(22.430)	--	--	--	(22.430)
Distribución de resultados (dividendos)	--	(22.469)	8.787	--	--	(87.867)	--	(101.549)
<b>III. Otras variaciones de patrimonio neto</b>	--	--	(1.778)	4.169	61	--	--	2.452
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	1.270.287	1.491.280	193.831	(24.440)	3.012	(27.010)	(19.318)	2.887.642

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descrita en la memoria forman parte integrante  
del estados de cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2021.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto  
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en  
31 de diciembre de 2021 y 2020

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	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1.270.287	1.491.280	193.831	(24.440)	3.012	(27.010)	(19.318)	2.887.642
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	--	--	--	--	--	38.726	29.969	68.695
<b>II. Operaciones con accionistas:</b>	78.752	93.173	(28.233)	(44.351)	--	27.010	--	126.351
Aumentos de capital	78.752	204.260	(1.223)	--	--	--	--	281.789
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	--	--	--	(44.351)	--	--	--	(44.351)
Distribución de resultados (dividendos)	--	(111.087)	(27.010)	--	--	27.010	--	(111.087)
<b>III. Otras variaciones de patrimonio neto</b>	--	--	125	2.134	(2.342)	--	--	(83)
Devengo plan de retribuciones a largo plazo 2021	--	--	--	--	670	--	--	670
Entrega plan de retribuciones a largo plazo 2020	--	--	125	2.134	(3.012)	--	--	(753)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	1.349.039	1.584.453	165.723	(66.657)	670	38.726	10.651	3.082.605

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descrita en la memoria forman parte integrante del estados de cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2021.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de flujos de efectivo  
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en  
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en miles de Euros)

	Nota	2021	2020
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		<b>37.419</b>	<b>(23.609)</b>
Ajustes del resultado		<b>56.502</b>	<b>146.561</b>
Amortización del inmovilizado	<b>Notas 5, 6 y 7</b>	68.812	82.310
Correcciones valorativas por deterioro	<b>Nota 18</b>	(7.575)	129.594
Variación de provisiones	<b>Notas 15 y 19</b>	(3.427)	(182)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	<b>Notas 5, 6 y 7</b>	(4.636)	(57.128)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	<b>Notas 9 y 19</b>	3.207	8.164
Ingresos financieros	<b>Nota 19</b>	(471)	(1.116)
Ingresos por participaciones en empresas del grupo	<b>Nota 19 y 20</b>	(79.838)	(100.749)
Gastos financieros	<b>Nota 19</b>	89.149	85.036
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	<b>Notas 9 y 19</b>	(8.719)	632
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(566)</b>	<b>(82.779)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		4.419	15.908
Otros activos corrientes		(6)	(24.191)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(5.227)	(70.248)
Otros pasivos corrientes		248	(8.555)
Otros activos y pasivos no corrientes		--	4.307
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(11.144)</b>	<b>7.795</b>
Pagos de intereses		(92.079)	(84.211)
Ingresos por participaciones en empresas del grupo	<b>Notas 19 y 20</b>	79.838	100.749
Ingresos financieros		4	822
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		1.093	(9.565)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>82.211</b>	<b>47.968</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Pagos por inversiones (-)		<b>(229.363)</b>	<b>(90.960)</b>
Empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 9</b>	(85.472)	(4.713)
Inmovilizado intangible	<b>Nota 5</b>	(1.320)	(1.496)
Inmovilizado material	<b>Nota 6</b>	(128)	(304)
Inversiones inmobiliarias	<b>Nota 7</b>	(142.257)	(77.768)
Otros activos financieros	<b>Nota 9</b>	--	--
Activos no corrientes mantenidos para la venta	<b>Nota 13</b>	(186)	(6.679)
<b>Cobros por desinversiones (+)</b>		<b>90.664</b>	<b>335.173</b>
Inversiones inmobiliarias	<b>Nota 7</b>	27.200	146.800
Otros activos financieros corrientes	<b>Notas 9 y 20</b>	5.067	1.783
Activos no corrientes mantenidos para la venta	<b>Nota 13</b>	58.397	186.590

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de flujos de efectivo  
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en  
31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en miles de Euros)

	Nota	2021	2020
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(138.699)</b>	<b>244.213</b>
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		<b>(154.402)</b>	<b>(121.527)</b>
Distribución de dividendos	<b>Nota 3</b>	(111.087)	(101.549)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	<b>Nota 14</b>	(44.351)	(22.430)
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio		2.259	2.452
Gastos asociados con ampliaciones de capital	<b>Nota 10</b>	(1.223)	--
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		<b>80.173</b>	<b>(99.323)</b>
Emisión			
Obligaciones y valores negociables similares	<b>Nota 16</b>	765.000	570.000
Periodificaciones a largo plazo	<b>Nota 9</b>	--	7.072
Deudas con empresas del grupo y asociadas		--	(3.895)
Devolución y amortización de			
Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		(2.527)	(7.500)
Deudas con entidades de crédito (-)	<b>Nota 16</b>	--	(125.000)
Obligaciones y otros valores negociables (-)	<b>Nota 16</b>	(682.300)	(540.000)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de Financiación</b>		<b>(74.229)</b>	<b>(220.850)</b>
<b>Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes</b>		<b>(130.717)</b>	<b>71.331</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		223.717	152.386
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio		93.000	223.717

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descrita en la memoria forman parte integrante  
del estado de flujos de efectivo 31 de diciembre de 2021

## **Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.**

Memoria correspondiente al  
ejercicio anual terminado  
31 de diciembre de 2021

### **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., Dehesa de Valme, S.L., Urbaplan 2001, S.A.U., Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L., Inversiones Tres Cantos, S.L. e Inversiones Notenth, 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., Chamaleon (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., Soller, 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 septiembre 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 (París) 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 IBEX-35.

Durante el ejercicio 2021, 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 positivo.

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 2020, fueron aprobadas por la junta general de accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI,

S.A. celebrada el 30 de junio de 2021 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:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- 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. Y junto real decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el marco conceptual y en particular el apartado 6º punto 2 relativo a las normas de valoración y en concreto a la definición de valor razonable y las normas de registro y valoración 9ª relativa a instrumentos financieros.
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **b) *Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021***

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante la "Resolución").

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, debe aplicarse en las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021. Los cambios afectan, principalmente, a la partida de Instrumentos financieros de la Sociedad.

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

- Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de nuestra gestión o nuestro modelo de negocio para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.
  - a) La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:
    - **Coste amortizado:** Es previsible que se han integrado en esta categoría las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a cobrar" e "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

- **Coste: Esta categoría comprende los siguientes activos financieros:**

- Las inversiones en sociedades del grupo, multigrupo y asociadas;
- Aquellos activos financieros donde no se puede obtener una estimación fiable de su valor razonable (instrumentos de patrimonio o activos financieros híbridos u otros activos que procedía inicialmente clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en patrimonio neto).

b) La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Coste amortizado:** Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de “Préstamos y partidas a pagar” entre los que se encuentran los préstamos participativos que tienen características de un préstamo ordinario o común, incluso aquellos cuyos intereses se fijaron por debajo de mercado, y los “Débitos y partidas a pagar” tanto por operaciones comerciales como no comerciales.
- **Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:** En esta categoría se agrupan las anteriores carteras de “Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias”.

c) La clasificación de Derivados y actividades de cobertura:

En aplicación de la DT 3ª del RD 1/2021, la Sociedad ha optado por aplicar los nuevos criterios para la contabilidad de coberturas aprobados en el RD 1/2021. La Sociedad describe su política de coberturas contables en la nota 4-f de estas cuentas anuales.

- **Continuación de relaciones de cobertura:**

Par aquellos contratos en vigor a 1 de enero de 2021 y que cumplían los requisitos de la contabilidad de coberturas de acuerdo con la redacción anterior del PGC 2007 y que también cumplen los requisitos establecidos en el RD 1/2021, después de tener en cuenta cualquier nuevo reequilibrio de la relación de cobertura a 1 de enero de 2021, la Sociedad ha considerado dichos contratos como continuación de las relaciones de cobertura ya existentes a la fecha de transición (véase nota 12 composición a 31 de diciembre de 2020).

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª de incluir información comparativa sin expresar de nuevo. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 y ha mantenido la clasificación, a efectos comparativos, de las categorías de los instrumentos financieros de acuerdo con las clasificaciones de la NRV 9ª del RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprobaba el Plan General de Contabilidad. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación son los siguientes:

Activos Financieros	Nota	Miles de euros		
		Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (MHV)	Préstamos y partidas a cobrar	Créditos a empresas del grupo
Categorías del PGC RD 1514/2007				
Categorías del PGC RD 1/2021			AF a coste amortizado (Nota 11-a)	AF a Coste (Nota 11-b)
<b>Reclasificaciones Activos financieros No Corrientes</b>				
<b>Saldo final 31 diciembre 2020 – RD 1514/2007</b>		--	40.212	22.226
Préstamos y Partidas a cobrar a AF a Coste	(i)	--	(26.277)	26.277
Créditos a empresas del grupo a AF a Coste Amortizado	(ii)	--	22.226	(22.226)
<b>Saldo inicial 1 enero 2021 – RD 1/2021</b>		<b>--</b>	<b>36.161</b>	<b>26.277</b>
<b>Activos financieros Corrientes</b>				
<b>Saldo final 31 diciembre 2020 – RD 1514/2007</b>			<b>9</b>	<b>17.915</b>
Préstamos y Partidas a cobrar a AF a Coste	(i)	--	24.873	(24.873)
Instrumentos de patrimonio A AF a Coste	(iii)	(9)	--	9
<b>Saldo inicial 1 enero 2021 – RD 1/2021</b>		<b>--</b>	<b>42.788</b>	<b>9</b>

*i. Reclasificación desde Préstamos y partidas a cobrar a Activos financieros a coste*

Las fianzas y depósitos que se presentaban previamente como Prestamos y Partidas a Cobrar ahora se clasifican a coste. La Sociedad tiene intención de mantener los activos mientras se mantengan las obligaciones que los han generado.

En relación a las reclasificaciones de Activos financieros anteriores, no ha habido diferencia entre el valor contable previo y el importe en libros revisado de los mismos a 1 de enero de 2021 que se debiera reconocer en reservas al inicio.

*ii. Reclasificación desde Créditos a empresas del grupo hasta el vencimiento a Activos financieros a coste amortizado*

Los Créditos a empresas grupo y asociadas corrientes que se presentaban previamente como mantenidos hasta vencimiento ahora se clasifican a coste amortizado. La Sociedad tiene intención de mantener los activos hasta el vencimiento para cobrar los flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten únicamente en pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

*iii. Reclasificación Instrumentos de patrimonio a Activos financieros a coste*

Las participaciones que la Sociedad registraba como instrumentos de patrimonio ahora se clasifican a coste por no disponer de una estimación fiable de su valor razonable.

Pasivos Financieros	Nota	Miles de euros			
		Obligaciones y otros valores negociables	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Otras cuentas a pagar
<b>Categorías del PGC RD 1514/2007</b>					
			PF a coste amortizado (Nota 16)	PF a valor razonable con cambios en PYG	
<b>Categorías del PGC RD 1/2021</b>					
<b>Reclasificaciones Activos financieros No Corrientes</b>					
<b>Saldo final 31 diciembre 2020 – RD 1514/2007</b>		<b>2.785.682</b>	<b>71.317</b>	<b>28.554</b>	<b>--</b>
Obligaciones y otros valores negociables a PF a Coste Amortizado	(i)	(2.785.682)	2.785.682	--	--
Deudas con entidades de crédito a PF a Coste Amortizado	(i)	--	--	--	--
Otras cuentas a pagar a PF a VR con cambios en PyG	(ii)	--	--	--	--
Otros pasivos financieros a PF a VR con cambios en PyG	(iii)	--	--	--	--
<b>Saldo inicial 1 enero 2021 – RD 1/2021</b>		<b>--</b>	<b>2.856.999</b>	<b>28.554</b>	<b>--</b>
<b>Activos financieros Corrientes</b>					
<b>Saldo final 31 diciembre 2020 – RD 1514/2007</b>		<b>85.077</b>	<b>(544)</b>	<b>--</b>	<b>34.472</b>
Obligaciones y otros valores negociables a PF a Coste Amortizado	(i)	(85.077)	85.077	--	--
Deudas con entidades de crédito a PF a Coste Amortizado	(i)	--	--	--	--
Otras cuentas a pagar a PF a VR con cambios en PyG	(ii)	--	34.472	--	(34.472)
Otros pasivos financieros a PF a VR con cambios en PyG	(iii)	--	--	--	--
<b>Saldo inicial 1 enero 2021 – RD 1/2021</b>		<b>--</b>	<b>119.005</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

*i. Reclasificación desde Obligaciones y otros valores negociables y Deudas con entidades a Pasivo financieros a coste amortizado*

La Sociedad presentaba las Obligaciones y otros valores negociables y Deudas con entidades a coste de amortización. La Sociedad tiene intención de mantener los pasivos hasta el vencimiento y pagar los flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten únicamente en pagos del nominal y cupón e intereses sobre el principal pendiente.

*ii. Reclasificación desde Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a Pasivo financieros a coste amortizado*

Los Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar por operaciones comerciales se clasifican a coste amortizado. La Sociedad tiene intención de mantener los pasivos hasta su fecha de exigibilidad y los flujos de efectivo consisten únicamente en pagos por los bienes y servicios adquiridos.

*iii. Reclasificación desde Otras cuentas a pagar a Pasivo financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias*

La Sociedad presentaba las fianzas recibidas por los contratos de arrendamiento dentro del epígrafe de "Otros pasivos financieros" se clasifican como valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. La Sociedad tiene la intención de mantener los pasivos hasta la finalización del contrato de arrendamiento y los flujos de efectivo consisten en la devolución de la fianza recibida.

### **c) 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 2020 fueron aprobadas por la junta general de accionistas celebrada el 30 de junio de 2021.

### **d) 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.

### **e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales 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 2021 y 2020 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 13).
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-e).
- Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el balance (Notas 4-l y 18).
- Estimación de las provisiones corrientes originadas por diversos riesgos propios del negocio de la Sociedad.
- La valoración de las obligaciones asumidas en concepto de pagos basados en acciones (notas 4-k y 21).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, 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.

### **f) Comparación de la información**

La información contenida en este memoria referida al ejercicio 2021 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2020.

#### **g) 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.

#### **h) 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 2020.

#### **i) 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.

#### **j) Situación Financiera**

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad presenta un patrimonio neto positivo en 3.082.605 miles de euros, sin embargo, posee un fondo de maniobra negativo por importe de 55.585 miles de euros, si bien la Sociedad dispone de líneas de financiación no dispuestas suficientes para hacer frente a dicha cuantía, por ello los Administradores de la Sociedad han considerado formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento (nota 15-c).

#### **k) Crisis sanitaria Covid-19**

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha mantenido las medidas adoptadas en el ejercicio 2020 para fortalecer la posición de la Sociedad ante un escenario complejo y así, mitigar al máximo los impactos de la pandemia en su actividad y sus resultados.

La tasa de cobro ha sido muy satisfactoria durante el ejercicio (entorno al 100%), los importes pendientes de cobro han sido revisados caso a caso, registrando la oportuna provisión por deterioro cuando ha sido necesario.

La actividad de comercialización de inmuebles, que se había ralentizado durante la fase inicial de la crisis sanitaria, se ha recuperado notablemente durante el segundo semestre del ejercicio 2021, cerrando nuevos contratos relevantes.

La crisis sanitaria ha tenido poco impacto en la valoración de los activos a 31 de diciembre de 2021. Las oficinas han mostrado cierta resiliencia ante la pandemia, mientras que los usos comerciales se han visto más afectados por el contexto de la pandemia.

#### **l) Cambio climático**

El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, encuadradas en el marco del pacto verde europeo, el acuerdo de Glasgow (COP26), e incluso el acuerdo de París (COP21).

El objetivo de esta nota es presentar los impactos de estos cambios sobre la actividad y la evolución de la Sociedad, así como los principales impactos contables en las cuentas.

##### **Efectos de los cambios vinculados al clima sobre la situación financiera de la Sociedad**

El sector inmobiliario representa una parte relevante de las emisiones de gases de efecto invernadero en España. Por este motivo, la Sociedad ha puesto en marcha una estrategia para asegurar el control de los riesgos e impactos de los cambios climáticos y de las medidas para hacerles frente.

Los efectos principales en las cuentas anuales vinculadas a los cambios meteorológicos han sido considerados. Estos impactos no son cifras exactas, dado que resulta muy difícil disociar los impactos de otros factores que han influido en la evolución del periodo. Sobre esta base, los mayores impactos sobre los datos financieros son los siguientes:

- Un impacto positivo en la valoración de los inmuebles de la Sociedad que han sido reconocidos como respetuosos con el medio ambiente (tal y como se desprende de las certificaciones obtenidas).
- Un incremento de los costes de inversión y de explotación de los inmuebles con el objetivo de anticiparse a la evolución de la normativa y aumentar la lealtad de los clientes. Se trata, por ejemplo, de la instalación de tecnología LED en los sistemas de iluminación, de la selección y puesta en marcha de sistemas de climatización más eficientes o de la digitalización de los inmuebles para optimizar los consumos energéticos.
- Diversos gastos, como los costes de certificación medioambiental de los inmuebles, los costes vinculados a la publicación de datos ESG, o elementos de remuneración de ciertos empleados o consejeros vinculados a la consecución de objetivos ESG.

#### Otros impactos potenciales en las cuentas

Otros impactos potenciales del cambio climático, que no tienen impacto en las cuentas anuales, son los siguientes:

- Riesgos vinculados a los instrumentos financieros: a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, la sociedad sólo tenía un 2,5% de sus pasivos financieros dispuestos indexados a indicadores ESG, cuyas tasas de interés podrían variar en función de la evolución de dichos indicadores. No ha habido ningún efecto en la financiación de la Sociedad.

En este punto, conviene señalar que la Sociedad ha iniciado en 2022 un proceso de conversión de sus emisiones de obligaciones en bonos verdes ("green bonds").

- Las tasas e impuestos vinculadas a la reglamentación medioambiental: las inversiones realizadas por la Sociedad le han permitido estar alineado con la normativa en vigor relativa al cambio climático. En consecuencia, la Sociedad no ha recibido ninguna sanción por no respetar dicha reglamentación. Por otro lado, la Sociedad ha puesto en marcha un sistema de vigilancia con la finalidad de anticipar la evolución de la normativa en esta materia, adoptando las acciones necesarias para garantizar su cumplimiento. A 31 de diciembre de 2021, no se ha registrado provisión alguna por sanciones por incumplimiento de la normativa medioambiental vigente.
- La dotación a la amortización de los activos o la reestimación de las vidas útiles y de los valores residuales del inmovilizado: los activos de la Sociedad están fundamentalmente registrados al menor entre el coste de adquisición menos la amortización o valor de mercado, por lo que las cuentas anuales de la Sociedad no incluyen ningún impacto relevante derivado de dichas normas.

### **3. Aplicación del resultado**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021 formulada por el consejo de administración de la Sociedad que se someterá a la aprobación de la junta general de accionistas es la siguiente:

	Miles de euros
<b>Resultado del ejercicio de la sociedad</b>	<b>38.726</b>
A reserva legal	3.873
A dividendos	34.853
<b>Total</b>	<b>38.726</b>

Así mismo, la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2020 aprobada por la junta de accionistas celebrada el pasado 30 de junio de 2021, fue aprobada sin modificación alguna y consistió en su traspaso íntegro al epígrafe "resultados de ejercicios anteriores" de balance.

El consejo de administración de la Sociedad someterá a la aprobación de la junta de accionistas una propuesta de distribución de dividendos de 0,24 euros por acción, que atendiendo al actual número de acciones emitidas, supondría un dividendo total máximo de 129.508 miles de euros. El importe definitivo del

dividendo, así como la naturaleza de las reservas a repartir, será determinado con carácter previo a su distribución en función de las acciones que la Sociedad mantenga en autocartera (Nota 14).

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

Miles de Euros	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Dividendos distribuidos	62.749	77.619	101.567	101.549	111.087

#### **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" del 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

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 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 incurrir.

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:

	Años de vida útil estimada
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 2021 y 2020), 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 período 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 2021 y 2020 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, se detallan en los siguientes cuadros:

<i>Exit yields (%) – Oficinas</i>	Brutas	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
<b>Barcelona – Prime Yield</b>		
Cartera en explotación	4,23	4,37
Total cartera	4,23	4,36
<b>Madrid – Prime Yield</b>		
Cartera en explotación	4,12	4,24
Total cartera	4,33	4,27

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2021					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
<b>Barcelona –</b>					
Cartera en explotación	(0,75)	2,00	4,00	2,75	2,75
Total cartera	(0,75)	2,00	4,00	2,75	2,75
<b>Madrid –</b>					
Cartera en explotación	(0,75)	2,50	3,50	3,00	3,00
Total cartera	(0,75)	2,50	3,50	3,00	3,00

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
<b>Barcelona –</b>					
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
<b>Madrid –</b>					
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

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 2021	4.724.498	248.027	(221.043)
Diciembre 2020	4.481.369	227.976	(202.344)

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 2021 y 2020 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 139.287 y 158.067 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 19-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 2021 y 2020, 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 periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

#### **e) Instrumentos financieros**

**Activos financieros -**

*Activos financieros a coste amortizado -*

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o

común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

#### *Valoración inicial*

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

#### *Valoración posterior*

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

#### *Deterioro del valor*

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

### *Activos financieros a coste -*

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

#### *Valoración inicial*

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en los que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

#### *Valoración posterior*

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

### *Deterioro del valor*

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es 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, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

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

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### ***Pasivos financieros -***

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

#### ***Pasivos financieros a coste amortizado -***

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

### *Valoración inicial*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

### *Valoración posterior*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

### *Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias -*

En esta categoría se incluyen los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Pasivos que se mantienen para negociar.
- b) Aquellos designados irrevocablemente desde el momento del reconocimiento inicial para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que:
  - Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
  - Se gestiona un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilita información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.
- c) Pasivos financieros híbridos no segregables incluidos opcionalmente y de forma irrevocable.

### *Valoración inicial y posterior*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, siendo éste el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial los pasivos financieros comprendidos en esta categoría se valoran a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de los bonos convertibles, el valor razonable del componente de pasivo se determina aplicando el tipo de interés para bonos no convertibles similares. Este importe se contabiliza como un pasivo sobre la base del coste amortizado hasta su liquidación en el momento de su conversión o vencimiento. El resto de los ingresos obtenidos se asigna a la opción de conversión que se reconoce en el patrimonio neto.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

### ***Instrumentos de patrimonio propio (Nota 14) -***

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 12) -***

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 2021 y 2020.

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) 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.

**h) 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.

**i) Corriente / no corriente**

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo 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-o y 11-a) 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.

#### **j) 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.

#### **k) 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 2021 y 2020, la Sociedad no mantiene registrada provisión alguna por este concepto.

##### *Compromisos por pensiones (Nota 19) -*

Durante los ejercicios 2021 y 2020, 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 21) -*

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.

#### **l) Impuestos sobre beneficios (Nota 18)**

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 impositivas 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 impositivas, 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 impositivas negativas según la limitación a la compensación vigente a 31 de diciembre de 2021, 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 impositivas 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.

#### **m) 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 2021 y 2020, 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. 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 20).

#### **n) Transacciones con vinculadas (Nota 20)**

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 dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### **o) 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 2021 y 2020 ha ascendido a 27.934 y 30.549 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 2021 y 2020, incluidos dentro del epígrafe “Resultado de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias, ascienden a 14.979 y 9.476 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

**p) 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.

**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			
	Fondo de comercio	Propiedad industrial	Aplicaciones informáticas	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>142.694</b>	<b>2.339</b>	<b>1.936</b>	<b>146.969</b>
<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	<b>1.496</b>
Dotación a la amortización	(17.653)	(1.568)	(1.044)	<b>(20.265)</b>
Retiros (Nota 19-e)	--	(2.007)	--	<b>(2.007)</b>
Bajas de amortización (Nota 19-e)	--	2.007	--	<b>2.007</b>
Deterioro del valor (Nota 19-d)	(63.271)	--	--	<b>(63.271)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>61.770</b>	<b>1.170</b>	<b>1.989</b>	<b>64.929</b>
<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>
Adiciones	--	--	1.320	<b>1.320</b>
Dotación a la amortización	(8.720)	(904)	(1.158)	<b>(10.782)</b>
Retiros (Nota 19-e)	--	(2.200)	--	<b>(2.200)</b>
Bajas de amortización (Nota 19-e)	--	2.170	--	<b>2.170</b>
Traspasos (Nota 6)	--	--	(12)	<b>(12)</b>
Traspasos de amortización (Nota 6)	--	--	2	<b>2</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>53.050</b>	<b>236</b>	<b>2.141</b>	<b>55.427</b>
<i>Coste de adquisición</i>	<i>113.258</i>	<i>492</i>	<i>8.268</i>	<i>122.018</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(60.208)</i>	<i>(256)</i>	<i>(6.127)</i>	<i>(66.591)</i>

*Deterioro del valor*

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad realizó el test de deterioro de valor de la UGE, resultando un deterioro del valor por importe de 63.271 miles de euros (Nota 19-d), que fue reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias. No se han observado indicios de deterioro a 31 de diciembre de 2021.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado inmaterial totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 3.672 y 2.872 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
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>15.984</b>	<b>5.048</b>	<b>21.032</b>
<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>--</i>	<i>(2.090)</i>
Adiciones	--	304	<b>304</b>
Dotación a la amortización	(56)	(703)	<b>(759)</b>
Retiros (Nota 19-e)	--	(306)	<b>(306)</b>
Bajas de amortización (Nota 19-e)	--	304	<b>304</b>
Aplicación de deterioro (Nota 19-d)	1.079	--	<b>1.079</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>17.007</b>	<b>4.647</b>	<b>21.654</b>
<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>--</i>	<i>(1.011)</i>
Adiciones	--	128	<b>128</b>
Dotación a la amortización	(57)	(658)	<b>(715)</b>
Retiros (Nota 19-e)	--	(54)	<b>(54)</b>
Bajas de amortización (Nota 19-e)	--	37	<b>37</b>
Trasposos (Nota 5)	--	12	<b>12</b>
Trasposos de amortización (Nota 5)	--	(2)	<b>(2)</b>
Deterioro del valor (Nota 19-d)	268	--	<b>268</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>17.218</b>	<b>4.110</b>	<b>21.328</b>
<i>Coste de adquisición</i>	<i>19.680</i>	<i>8.939</i>	<i>28.619</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(1.719)</i>	<i>(4.829)</i>	<i>(6.548)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(743)</i>	<i>--</i>	<i>(743)</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 2021 y 2020 (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 268 miles de euros (1.079 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), 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 19-d).

Adicionalmente, la Sociedad registró la baja de determinados activos incluidos en el epígrafe "Inmovilizado material", cuyo valor contable neto asciende a 17 miles de euros (2 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), 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 19-e).

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 2.874 y 2.519 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 2021 y 2020, 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			Total
	Terrenos	Construcciones e instalaciones	Inmovilizado en curso	
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>1.779.644</b>	<b>1.188.505</b>	<b>512.220</b>	<b>3.480.369</b>
<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 19-e)	(71.952)	(83.738)	--	(155.690)
Bajas de amortización (Nota 19-e)	--	17.843	--	17.843
Bajas de deterioro del valor (Nota 19-d)	18.471	--	--	18.471
Traspaso (Nota 13)	(19.059)	(23.767)	9.100	(33.726)
Traspaso de amortización (Notas 13 y 19-d)	--	4.282	(1.303)	2.979
Traspaso de deterioro (Notas 13 y 19-d)	12.944	--	--	12.944
Aplicación de deterioro (Nota 19-d)	5.236	--	--	5.236
Deterioro del valor (Nota 19-d)	(71.513)	--	--	(71.513)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>1.657.405</b>	<b>1.077.848</b>	<b>558.142</b>	<b>3.293.395</b>
<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>
Adiciones	34.095	58.073	55.968	148.136
Dotación a la amortización	--	(57.315)	--	(57.315)
Retiros (Nota 19-e)	(5.968)	(18.027)	--	(23.995)
Bajas de amortización (Nota 19-e)	--	2.950	--	2.950
Traspaso (Nota 13)	26.304	39.029	(121.281)	(55.948)
Traspaso de amortización (Notas 13 y 19-d)	--	(5.573)	11.443	5.870
Traspaso de deterioro (Notas 13 y 19-d)	12.129	--	--	12.129
Aplicación de deterioro (Nota 19-d)	23.108	--	--	23.108
Deterioro del valor (Nota 19-d)	(15.623)	--	--	(15.623)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>1.731.450</b>	<b>1.096.985</b>	<b>504.272</b>	<b>3.332.707</b>
<i>Coste de adquisición</i>	<i>1.812.765</i>	<i>1.610.839</i>	<i>506.642</i>	<i>3.930.246</i>
<i>Amortización acumulada</i>	--	<i>(513.854)</i>	<i>(2.370)</i>	<i>(516.224)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(81.315)</i>	--	--	<i>(81.315)</i>

### a) **Movimientos del ejercicio 2021 -**

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha ejecutado la tercera y última opción de compra para la adquisición de una planta de un inmueble situado en Madrid, del cual la Sociedad ya poseía otras dos plantas, por un importe de 5.107 miles de euros, para la cual ejercicio una de las opciones de compra por importe de 500 miles de euros.

Con fecha 26 de noviembre de 2021 la Sociedad ha adquirido un inmueble en la calle Buenos Aires 21 de Barcelona por importe de 47.454 miles de euros.

El resto de las adiciones del ejercicio 2021 corresponden a inversiones realizados en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 95.575 miles de euros, incluidos 5.879 miles de euros de costes financieros (Nota 19-f), asociados a diversos proyectos de inversión y rehabilitación en sus inmuebles.

El importe total de las ventas del ejercicio 2021 ha ascendido a 27.200 miles de euros (Nota 19-e), correspondientes a la venta de un parque comercial situado en Madrid.

Durante el ejercicio 2021, se reclasificaron un activo del epígrafe “Inversiones inmobiliarias” al epígrafe “Activos clasificados como mantenidos para la venta” del balance, por importe total de 37.949 miles de euros (Nota 13).

**b) Movimientos del ejercicio 2020-**

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad se ejecutó 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 ejercicio una de las opciones de compra por importe de 500 miles de euros

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad procedió a activar 4.570 miles de euros de costes financieros asociados a diversos proyectos de inversión y rehabilitación en sus inmuebles (Nota 19-f).

El importe total de las ventas del ejercicio 2020 ascendió a 146.800 miles de euros (Nota 19-e). Las principales operaciones fueron la venta de dos inmuebles en Barcelona, dos inmuebles en Madrid y un hotel en Almería.

Durante el ejercicio 2020, se reclasificaron 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 13).

**c) Deterioro del valor -**

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por los expertos independientes a 31 de diciembre del 2021 se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión neta por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 7.485 miles de euros (66.277 miles de euros de dotación a 31 de diciembre de 2020). 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 19-d).

**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 2021 y 2020, es la siguiente:

Ubicación	Superficie total (m2)					
	Inversiones inmobiliarias en explotación		Inversiones inmobiliarias en curso		Total	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Barcelona	332.666	365.412	34.012	24.578	366.678	389.990
Madrid	601.938	592.013	196.644	210.391	798.582	802.404
Resto España	16.901	63.150	23.557	23.557	40.458	86.707
	951.505	1.020.575	254.213	258.526	1.205.718	1.279.101

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene inmuebles incluidos en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance entregados en garantía de deudas hipotecarias (Nota 16-d) por valor contable de 120.925 miles de euros (125.857 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 247.120 y 205.621 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 2021 y 2020, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

## 8. Arrendamientos operativos - Arrendadora

A cierre de los ejercicios 2021 y 2020 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:

	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Arrendamientos operativos cuotas mínimas		
Menos de un año	126.807	133.905
Entre uno y cinco años	187.602	212.970
Más de cinco años	26.019	39.708
<b>Total</b>	<b>340.428</b>	<b>386.583</b>

## 9. Instrumentos financieros

### a) *Análisis por categorías*

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" (Nota 14-e), excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 10), es el siguiente:

*Activos Financieros a largo y corto plazo –*

	Miles de Euros							
	Instrumentos de patrimonio		Créditos Derivados		Otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Activo financiero a coste amortizado (Nota 11)	--	--	35.698	36.161	35.698	36.161	36.161	36.161
Activos financieros a coste (Nota 11)	--	--	23.445	26.277	23.445	26.277	26.277	26.277
Derivados de cobertura (Nota 12)	--	--	10.651	--	10.651	--	--	--
<b>Largo plazo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>69.794</b>	<b>62.438</b>	<b>69.794</b>	<b>62.438</b>	<b>69.794</b>	<b>62.438</b>
Activo financiero a coste amortizado (Nota 11)	--	--	43.745	42.788	43.745	42.788	42.788	42.788
Activos financieros a coste (Nota 11)	9	9	--	--	9	9	9	9
<b>Corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>43.745</b>	<b>42.788</b>	<b>43.754</b>	<b>42.797</b>	<b>43.754</b>	<b>42.797</b>
<b>Activos financieros</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>113.539</b>	<b>105.226</b>	<b>113.548</b>	<b>105.235</b>	<b>113.548</b>	<b>105.235</b>

*Pasivos Financieros a largo y corto plazo –*

	Miles de Euros							
	Pasivos financieros a largo plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pasivo financiero a coste amortizado o coste (Nota 16)	72.539	71.317	2.794.818	2.785.682	--	--	2.867.357	2.856.999
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
- Otros	--	--	--	--	28.895	28.554	28.895	28.554
Derivados de cobertura (Nota 12)	--	--	--	--	--	19.318	--	19.318
<b>Largo Plazo</b>	<b>72.539</b>	<b>71.317</b>	<b>2.794.818</b>	<b>2.785.682</b>	<b>28.895</b>	<b>47.872</b>	<b>2.896.252</b>	<b>2.904.871</b>
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 16)	(561)	(544)	151.666	85.077	140	194	151.245	84.727
Pasivo financiero a coste (Nota 23)	--	--	--	--	34.500	34.472	34.500	34.472
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
- Otros	--	--	--	--	(4)	--	(4)	--
<b>Corto Plazo</b>	<b>(561)</b>	<b>(544)</b>	<b>151.666</b>	<b>85.077</b>	<b>34.636</b>	<b>34.666</b>	<b>185.741</b>	<b>119.199</b>
<b>Pasivos Financieros</b>	<b>71.978</b>	<b>70.773</b>	<b>2.946.484</b>	<b>2.870.759</b>	<b>63.531</b>	<b>82.538</b>	<b>3.081.993</b>	<b>3.024.070</b>

**10. 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 2021 y 2020 es el siguiente:

*Financieros a largo y corto plazo –*

	Miles de Euros				
	31 de diciembre de 2019	Altas o dotaciones	31 de diciembre de 2020	Altas o dotaciones	31 de diciembre de 2021
<b>Coste:</b>					
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	2.260.013	--	2.260.013	367.059	2.627.072
Colonial Tramit, S.L.U.	23	--	23	--	23
Inmocol Torre Europa, S.A.	12.080	--	12.080	--	12.080
Peñalvento, S.L.U.	20.755	--	20.755	--	20.755
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	28.633	--	28.633	100	28.733
Wittywood, S.L.	--	4.647	4.647	--	4.647
Inmocol One, S.A.U.	--	60	60	--	60
Inmocol Two, S.L.U.	--	3	3	10	13
Inmocol Three, S.L.U.	--	3	3	10	13
<b>Total coste</b>	<b>2.321.504</b>	<b>4.713</b>	<b>2.326.217</b>	<b>367.179</b>	<b>2.693.396</b>
<b>Deterioro:</b>					
Colonial Tramit, S.L.U.	(13)	(4)	(17)	--	(17)
Inmocol Torre Europa, S.A.	--	--	--	(357)	(357)
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	(13.127)	(8.154)	(21.281)	(2.847)	(24.128)
Inmocol One, S.A.U.	--	(2)	(2)	(1)	(3)
Inmocol Two, S.L.U.	--	(2)	(2)	(1)	(3)
Inmocol Three, S.L.U.	--	(2)	(2)	(1)	(3)
<b>Total deterioro</b>	<b>(13.140)</b>	<b>(8.164)</b>	<b>(21.304)</b>	<b>(3.207)</b>	<b>(24.511)</b>
<b>Total neto</b>	<b>2.308.364</b>	<b>(3.451)</b>	<b>2.304.913</b>	<b>363.972</b>	<b>2.668.885</b>

*Movimientos del ejercicio 2021-*

Con fecha de 24 de febrero de 2021, la Sociedad ha procedido a adquirir el 3,19% de las participaciones restantes de la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultura, S.L., representativas de 1.317 acciones, por un importe de 100 miles de euros.

Con fecha 4 de agosto de 2021, la Sociedad adquirió a la sociedad francesa Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (en adelante Predica) 2.328.644 acciones de la sociedad dependiente SFL mediante el canje de 22.494.701 acciones de nueva emisión de la Sociedad (Nota 14-a), por importe de 201.552 miles de euros.

Con fecha 20 de julio de 2021 la Autorité des Marchés Financiers (en adelante la AMF) autorizó la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de la sociedad dependiente SFL presentada por la Sociedad el día 16 de junio de 2021, al entender ajustados sus términos a las normas vigentes y considerar suficiente el contenido del folleto explicativo.

La oferta se dirigió al 5,87% del capital social de sociedad dependiente SFL. compuesto por 2.517.764 acciones, admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Paris e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil.

El precio ofrecido se componía de (i) el canje de 1 acción de la sociedad dependiente SFL, en poder de los Minoritarios, por 5 acciones de la Sociedad que esta mantenía en autocartera (Nota 14-d), por un valor de 9,045 euros por acción (ii) al pago de 46,66 euros por acción de la sociedad dependiente SFL.

Con fecha 30 de agosto de 2021 y 31 de agosto de 2021 se procedió, respectivamente a la publicación del resultado de la oferta pública por parte de la AMF y Euronext Paris, S.A. (en adelante Euronext) hicieron público el resultado de la OPA, la cual fue aceptada por 1.801.231 acciones representativas del 98,33% de las acciones a que se dirigía la OPA y al 4,20% del capital social de dependiente SFL. Con ello, considerando las acciones ya poseídas previamente por la Sociedad, ésta pasó a ostentar 42.148.182 acciones, representativas del 98,33% del capital social de la sociedad dependiente SFL.

Con fecha 17 de noviembre de 2021, las sociedades dependientes Inmocol Two, S.L.U. e Inmocol Three, S.L.U. realizaron sendas ampliaciones de capital, mediante la emisión de 4 participaciones societarias de 1 euro de valor nominal y 10 miles de euros de prima de asunción.

#### *Movimientos del ejercicio 2020-*

Con fecha 2 de julio de 2020, la Sociedad adquirió 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 constituyó y suscribió 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.

#### *Deterioro del valor -*

Durante los ejercicios 2021 y 2020, 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 Net Tangible Asset (EPRA NTA) de SFL al cierre de dichos ejercicios (Nota 4-e), asciende a 102,07 y 98,83 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 2021 y 2020 ha sido de 78,20 y 64,60 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 2021 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.

#### **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 es como sigue:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Peñalvento, S.L.U.	22.693	22.226
Wittywood, S.L.	1.305	--
<b>Total créditos a empresas del grupo</b>	<b>23.998</b>	<b>22.226</b>

## 11. Activos financieros

### a) *Activos financieros a coste amortizado –*

El detalle de los saldos registrados en el epígrafe “Activos financieros a coste amortizado” del balance es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes</b>		
Créditos a empresas del Grupo (Nota 20)	23.998	22.226
<b>Inversiones financieras no corrientes</b>		
Deudores varios	11.700	13.935
<b>No Corriente</b>	<b>35.698</b>	<b>36.161</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes</b>		
Créditos a empresas Grupo (Nota 20)	33.227	24.873
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		
Clientes	822	2.623
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 20)	121	5.880
Deudores varios	9.387	9.236
Otros	188	176
<b>Corriente</b>	<b>43.745</b>	<b>42.788</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 2021	31 de diciembre de 2020
<b>Coste:</b>		
Nozar, S.A.	85.473	85.473
Incentivos al alquiler (Nota 4-m)	7.109	7.315
Otros	2.515	4.718
<b>Total coste</b>	<b>95.097</b>	<b>97.506</b>
<b>Deterioro:</b>		
Nozar, S.A.	(85.473)	(85.473)
Otros	(237)	(2.797)
<b>Total deterioro del valor</b>	<b>(85.710)</b>	<b>(88.270)</b>
<b>Total deudores varios Corriente</b>	<b>9.387</b>	<b>9.236</b>

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021 y 2020, el balance recoge el deterioro de la totalidad del crédito comercial con la citada sociedad.

*Incentivos al alquiler –*

Durante el ejercicio 2021 han sido traspasados 550 miles de euros al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (2.600 miles de euros durante el ejercicio 2020) (Nota11).

**b) Inversiones financieras a coste –**

El detalle de los saldos registrados en el epígrafe “Inversiones financieras a coste” del balance es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
<b>Inversiones financieras no corrientes</b>		
Depósitos y fianzas	23.445	26.777
<b>No Corriente</b>	<b>23.445</b>	<b>26.777</b>
<b>Inversiones financieras corrientes</b>		
Otros activos financieros	9	9
<b>Corriente</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

**12. Instrumentos financieros derivados**

Los instrumentos financieros derivados mantenidos por la Sociedad a 31 de diciembre 2021 y 2020 se presentan a continuación:

**31 de diciembre de 2021**

	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable Activo
Swap tipo de interés	Natwest	0,35%	2033	25.000	501
Swap tipo de interés	Natwest	0,35%	2033	150.000	2.966
Swap tipo de interés	Credit Agricole	0,57%	2034	85.000	561
Swap tipo de interés	BBVA	0,57%	2034	82.500	623
Swap tipo de interés	CaixaBank	0,57%	2034	82.500	551
Swap tipo de interés	Societe Generale	0,62%	2035	375.000	1.933
Swap tipo de interés	Societe Generale	0,71%	2034	125.000	675
Swap tipo de interés	Natixis	0,70%	2035	125.000	704
Swap tipo de interés	Societe Generale	0,76%	2035	156.250	761
Swap tipo de interés	Natixis	0,76%	2035	156.250	794
Swap tipo de interés	JPM	0,80%	2035	75.000	251
Swap tipo de interés	Natixis	0,80%	2035	75.000	331
<b>Total</b>				<b>1.512.500</b>	<b>10.651</b>

**31 de diciembre de 2020**

				Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable Pasivo
	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento		
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	50.000	(1.586)
Swap tipo de interés	Natwest	0,35%	2033	150.000	(4.796)
Swap tipo de interés	Natwest	0,35%	2033	110.000	(2.217)
Swap tipo de interés	Bar	0,35%	2033	100.000	(3.203)
<b>Total</b>				<b>800.000</b>	<b>(19.318)</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, la Sociedad ha cancelado instrumentos de cobertura por un importe nominal de 625.000 miles de euros, todos ellos con vencimiento 2032 y 2033. Dichas cancelaciones han supuesto una transferencia al estado de pérdidas y ganancias del importe registrado en el epígrafe de "Operaciones de cobertura" del patrimonio neto, por importe de 8.912 miles de euros de ingreso, adicionalmente dichas cancelaciones llevan asociado 193 miles de euros de gasto en comisiones. En paralelo, la Sociedad ha contratado nuevos instrumentos financieros de cobertura, de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas, por importe total de 625.000 miles de euros con vencimientos 2033, 2034 y 2035.

Adicionalmente, en el mes de noviembre de 2021, la Sociedad ha contratado nuevos instrumentos financieros de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas por importe total de 712.500 miles de euros con vencimientos 2034 y 2035.

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 2021	10.651	(35.543)	25.727
31 de diciembre de 2020	(19.318)	(26.315)	15.276

### 13. 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 2021	31 de diciembre de 2020
<b>Saldo inicial</b>	<b>19.277</b>	<b>133.004</b>
Adiciones	186	6.679
Retiros	(57.784)	(139.684)
Deterioro del valor (Nota 19-d)	(178)	(1.125)
Trasposos	38.499	20.403
<b>Saldo final</b>	<b>--</b>	<b>19.277</b>

#### *Movimientos del ejercicio 2021-*

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha traspasado desde el epígrafe del balance consolidado "Inversiones inmobiliarias" 37.949 miles de euros (Nota 7) y 550 miles de euros desde "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" correspondiente a la periodificación de incentivos al arrendamiento.

La Sociedad ha enajenado un activo logístico y un inmueble por un importe total de venta de 58.397 miles de euros.

#### *Movimientos del ejercicio 2020-*

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad traspasó 3 inmuebles desde el epígrafe del balance "Inversiones inmobiliarias", por importe de 17.803 miles de euros y 2.600 miles de euros desde "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" correspondiente a la periodificación de incentivos al arrendamiento.

Del total de inmuebles traspasados, la Sociedad enajenó una finca rústica y 4 activos logísticos por un importe total de venta de 186.590 miles de euros.

Con fecha 16 de diciembre, la Sociedad reclasificó a este epígrafe del balance un inmueble situado en Tarragona, para el que firmó un contrato privado de venta. La transmisión se ha realizado con fecha 27 de febrero de 2021.

#### *Deterioro del valor -*

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por los expertos independientes a 31 de diciembre del 2021 se puso de manifiesto la necesidad de registrar una dotación neta del deterioro del valor de activos no corrientes mantenidos para la venta por importe de 178 miles de euros (1.125 miles de euros en 2020). Dicho movimiento fue registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 19-d).

### 14. Patrimonio neto

#### **a) Capital social**

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social estaba representado por 508.114.781 acciones de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 28 de junio de 2021 la junta general de accionistas de la Sociedad ha acordado 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 no dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente correspondiente al proceso de los acuerdos alcanzados entre la sociedad dependiente Société Foncière Lyonnaise, S.A. (en adelante SFL) y Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (en adelante Predica):

- Con fecha 5 de agosto de 2021, ha quedado inscrita en el registro mercantil una ampliación de capital en la Sociedad mediante la emisión de 22.494.701 nuevas acciones, por un importe nominal unitario de 2,50 euros, más una prima de emisión, ascendiendo a un importe total de 201.553 miles de euros según cotización. La ampliación ha quedado íntegramente suscrita por Predica, mediante la aportación no dinerarias de 2.328.644 acciones de la sociedad dependiente SFL. La ecuación de canje de la aportación de Predica ha sido establecida en 9,66 acciones de Colonial.
- Con fecha 6 de septiembre de 2021, ha quedado inscrita en el registro mercantil en la Sociedad una oferta pública de adquisición por la totalidad de las acciones de SFL titularidad de accionistas distintos de Colonial y Predica con contraprestación mixta en efectivo y acciones. La ecuación de canje de la oferta ha sido establecida en 46,66 euros y 5 acciones de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL. Con fecha 20 de julio de 2021, la autoridad francesa de los mercados financieros ha aprobado la oferta. Con fecha 28 de junio de 2021, la junta general de accionistas ha aprobado el correspondiente acuerdo de aumento de capital. Con fecha 30 de agosto de 2021, la autoridad francesa de los mercados financieros ha anunciado el resultado de la oferta, que ha alcanzado el 4,2% de las acciones a que se dirigi a. Así, la Sociedad ha adquirido 1.801.231 acciones de la sociedad dependiente SFL, mediante la emisión de 9.006.155 nuevas acciones de la Sociedad por un importe nominal unitario de 2,50 euros, más una prima de emisión, por importe total de 81.461 miles de euros según cotización y la entrega de efectivo por importe de 84.045 miles de euros.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2021 el capital social está representado por 539.615.637 acciones de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la 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 2021 y 2020, son las siguientes:

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Número de acciones*	% de participación	Número de acciones*	% de participación
<b>Capital social</b>				
Qatar Investment Authority (**)	102.675.757	19,03%	102.675.757	19,03%
Grupo Finaccess	80.028.647	14,83%	80.028.647	14,83%
Inmo S.L.	29.002.980	5,37%	29.002.980	5,37%
Aguila Ltd.	28.880.815	5,35%	28.880.815	5,35%
Credit Agricole, S.A.	22.494.701	4,17%	--	--
BlackRock Inc	16.182.616	3,00%	15.343.358	1,51%
PGGM Vermogensbeheer B.V. (***)	--	--	25.438.346	4,71%

\* 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.

\*\*\* La participación de PGGM Vermogensbeheer B.V. a 31 de diciembre de 2021 se sitúa por debajo del 3% fruto de la venta de acciones que ha realizado, con lo que ha perdido su condición de accionista significativo de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 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.

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

La junta general celebrada el 30 de junio de 2021, 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.

La junta general celebrada el 30 de junio de 2021, 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 acordó y distribuyó dividendos con cargos a la prima de emisión por importe de 22.469 miles de euros.

Durante el ejercicio de 2021, a consecuencia de las ampliaciones de capital anteriormente descritas, el importe de la prima de emisión neta se ha visto incrementada en 145.316 y 58.945 miles de euros, respectivamente.

Con fecha de 30 de junio de 2021 la junta general de accionistas ha acordado distribuir dividendos con cargos a la prima de emisión por importe de 111.087 miles de euros, los cuáles han sido satisfechos a los accionistas.

#### **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, se consideró la dotación de 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.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad mantiene una reservas legal por importe de 54.767 miles de euros, si bien, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales aún no se encuentra íntegramente constituida.

##### *Otras reservas-*

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 14-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 125 miles de euros de resultado positivo para el ejercicio 2021 (1.778 miles de euros de resultado negativo para el ejercicio 2020).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 se han registrado 1.223 miles de euros por diversos gastos soportados por las dos ampliaciones de capital mencionadas anteriormente.

Como resultado de las operaciones de fusión realizadas durante el ejercicio 2020, la Sociedad registró unas reservas negativas de fusión de 27.469 miles de euros (Nota 23).

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021		31 de diciembre de 2020	
	N.º de acciones	Miles de Euros	N.º de acciones	Miles de Euros
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.131.110</b>	<b>22.546</b>	<b>349.366</b>	<b>4.301</b>
Plan de recompra 2020	--	--	3.000.000	21.042
Plan de recompra 2021	5.000.000	43.439	--	--
Entrega de acciones plan incentivos (Nota 20-d)	(296.337)	(2.134)	(395.116)	(4.169)
Otras Compras	108.234	894	176.860	1.372
<b>Saldo final</b>	<b>7.943.007</b>	<b>64.745</b>	<b>3.131.110</b>	<b>22.546</b>

#### Planes de recompra de acciones de la Sociedad -

Con fecha 13 de julio de 2021, la Sociedad ha acordado llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias, al amparo del programa de recompra de acciones propias autorizado por la junta general de acciones celebrada el 29 de junio de 2017 (en adelante programa de recompra). El número máximo de acciones a adquirir asciende a 5.000.000 acciones, equivalentes al 0,98% del capital social de la Sociedad a dicha fecha. Con fecha 16 de noviembre de 2021 la Sociedad ha dado por finalizado el plan de recompra de acciones.

Con fecha 30 de junio de 2020, la Sociedad acordó 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 dio por finalizado el plan de recompra de acciones.

#### Entregas de acciones de la Sociedad derivadas del plan de incentivos a largo plazo (Nota 21-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 2021		31 de diciembre de 2020	
	N.º de acciones	Miles de Euros	N.º de acciones	Miles de Euros
<b>Saldo inicial</b>	<b>229.500</b>	<b>1.894</b>	<b>229.500</b>	<b>1.878</b>
Contrato liquidez de fecha 11 de julio de 2017	--	18	--	16
<b>Saldo final</b>	<b>229.500</b>	<b>1.912</b>	<b>229.500</b>	<b>1.894</b>

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. Con fecha 4 de enero de 2022 la Sociedad ha comunicado la resolución de dicho contrato y ha sido sustituido por uno nuevo firmado con Banco Sabadell, S.A. La vigencia del contrato es de 12 meses, prorrogables.

**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 2021	31 de diciembre de 2020
<b>Saldo inicial</b>	<b>(19.318)</b>	<b>18.791</b>
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	21.250	(39.640)
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	8.719	1.531
<b>Saldo final</b>	<b>10.651</b>	<b>(19.318)</b>

**15. Provisiones y contingencias**

El detalle de las provisiones del balance tanto corrientes como no corrientes, así como los principales movimientos registrados en el ejercicio 2021, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Corrientes		No Corrientes	
	Provisiones para riesgos y gastos	Provisiones con el personal	Provisiones para riesgos y gastos	Total no corrientes
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>3.226</b>	<b>45</b>	<b>27</b>	<b>72</b>
Reversión (Nota 19-c)	(525)	--	(27)	(27)
Aplicaciones	--	(12)	--	(12)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>2.701</b>	<b>33</b>	<b>--</b>	<b>33</b>

*Provisión para riesgos y gastos - Corrientes*

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

**16. 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 2021**

	Miles de Euros							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	Total no corriente	
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Préstamos hipotecarios	--	75.700	--	--	--	--	75.700	75.700
Comisiones e intereses	687	--	--	--	--	--	--	687
Gasto formalización	(1.248)	(1.238)	(1.038)	(885)	--	--	(3.161)	(4.409)
<b>Total Deudas con entidades de crédito</b>	<b>(561)</b>	<b>74.462</b>	<b>(1.038)</b>	<b>(885)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>72.539</b>	<b>71.978</b>
<b>Obligaciones y otros valores negociables:</b>								
Emisiones de obligaciones	--	--	187.200	500.000	700.000	1.425.000	2.812.200	2.812.200
Emisión de pagarés	140.000	--	--	--	--	--	--	140.000
Comisiones e intereses	15.379	--	--	--	--	--	--	15.379
Gasto formalización	(3.713)	(3.713)	(3.668)	(3.352)	(2.249)	(4.400)	(17.382)	(21.095)
<b>Total Obligaciones y otros valores negociables</b>	<b>151.666</b>	<b>(3.713)</b>	<b>183.532</b>	<b>496.648</b>	<b>697.751</b>	<b>1.420.600</b>	<b>2.794.818</b>	<b>2.946.484</b>
<b>Total</b>	<b>151.105</b>	<b>70.749</b>	<b>182.494</b>	<b>495.763</b>	<b>697.751</b>	<b>1.420.600</b>	<b>2.867.357</b>	<b>3.018.462</b>

**31 de diciembre de 2020**

	Miles de Euros							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	Total no corriente	
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
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)
<b>Total Deudas con entidades de crédito</b>	<b>(544)</b>	<b>(1.241)</b>	<b>74.470</b>	<b>(1.031)</b>	<b>(881)</b>	<b>--</b>	<b>71.317</b>	<b>70.773</b>
<b>Obligaciones y otros valores negociables:</b>								
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)
<b>Total Obligaciones y otros valores negociables</b>	<b>85.077</b>	<b>(3.287)</b>	<b>303.081</b>	<b>490.440</b>	<b>497.867</b>	<b>1.497.581</b>	<b>2.785.682</b>	<b>2.870.759</b>
<b>Total</b>	<b>84.533</b>	<b>(4.528)</b>	<b>377.551</b>	<b>489.409</b>	<b>496.986</b>	<b>1.497.581</b>	<b>2.856.999</b>	<b>2.941.532</b>

#### 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 2021	31 de diciembre de 2020
05/06/2015	8 años	05/06/2023	2,73%	500.000	--	306.200
28/10/2016	8 años	28/10/2024	1,45%	600.000	187.200	493.300
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	500.000
22/06/2021	8 años	22/06/2029	0,75%	500.000	500.000	--
08/07/2021	8 años	22/06/2029	0,75%	125.000	125.000	--
Total emisiones de obligaciones					<b>2.812.200</b>	<b>2.799.500</b>

#### 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 18 de mayo de 2021, la CNMV ha aprobado la inscripción de la renovación del programa en los registros oficiales del Folleto de Base de Renta Fija (Euro Medium Term Note Programme) de la Sociedad.

#### Emisión y recompra de obligaciones de la Sociedad -

Con fecha 22 de junio y 6 de julio de 2021, la Sociedad al amparo del programa EMTN "European Medium Term Note" ha realizado una nueva emisión de obligaciones simples por un importe nominal de 625.000 miles euros, un cupón anual del 0,75%, con vencimiento en junio de 2029, y un precio de emisión del 98,969% de su valor nominal.

Las emisiones de obligaciones de fecha de emisión 14-10-20 y 22-06-21 han sido admitidas a negociación en el mercado regulado (AIAF Fixed Income Securities Market) de la Bolsa de Madrid (CNMV) y el resto de las emisiones de obligaciones en el mercado regulado (Main Securities Market) de la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange).

Asimismo, durante los meses de junio y julio de 2021, la Sociedad ha amortizado anticipadamente la totalidad del saldo vivo de la emisión de obligación de fecha 05-06-15 por importe de 306.200 miles de euros y ha amortizado una parte del saldo vivo de la emisión de fecha 28-10-16, por importe de 306.100 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el valor razonable de las obligaciones emitidas por la Sociedad es de 2.928.360 y 2.987.681 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 2021 y 2020 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 23 de septiembre de 2021 el programa ha sido renovado.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene emitidas obligaciones bajo el programa ECP por importe de 140.000 miles de euros (70.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

**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 2021		31 de diciembre de 2020	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	noviembre 2025	500.000	--	500.000	--
Póliza de crédito	noviembre 2025 (*)	500.000	--	500.000	--
<b>Total financiación sindicada</b>		<b>1.000.000</b>	<b>--</b>	<b>1.000.000</b>	<b>--</b>

\*extensible a noviembre de 2027

Con fecha 10 de noviembre de 2020 la Sociedad firmó una nueva línea de crédito por importe total de 1.000.000 miles de euros estructurada en dos tramos de 500.000 miles de euros cada uno, con vencimiento 2025, ampliable en el segundo tramo hasta 2027. 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 2021 y 2020 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 2021		31 de diciembre 2020	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	75.700	170.400	75.700	162.600
<b>Total préstamos hipotecarios</b>	<b>75.700</b>	<b>170.400</b>	<b>75.700</b>	<b>162.600</b>

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad mantiene 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 2021 y 2020 dicho préstamo cumple con las ratios financieras a las que está sujeto.

**e) Otras garantías entregadas**

La Sociedad tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 31 de diciembre de 2021 por importe de 6.342 miles de euros (6.508 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

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.

**f) Intereses**

El tipo de interés medio de la Sociedad en el ejercicio 2021 ha sido del 1,84% (2,21% % en 2020) o del 2,10% incorporando la periodificación de comisiones (2,31% en 2020). El tipo de interés de la deuda de la Sociedad vigente a 31 de diciembre de 2021 (spot) es del 1,50% (1,82% a 31 de diciembre de 2020).

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Obligaciones y otros valores negociables	15.379	18.363
Deudas con entidades de crédito	687	697
<b>Total</b>	<b>16.066</b>	<b>19.060</b>

**g) Gastos de formalización de deudas**

La Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2021 y 2020 en la cuenta de pérdidas y ganancias 3.062 y 3.704 miles de euros (Nota 19-f), respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio.

**h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 93.000 y 223.717 miles de euros, respectivamente, de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.777 miles de euros.

**17. Otros pasivos financieros no corrientes**

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, incluye un importe de 28.895 y 28.554 miles de euros, respectivamente, correspondiente a las fianzas recibidas de los arrendatarios.

**18. Administraciones públicas y situación fiscal**

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad optó por el régimen fiscal SOCIMI (Nota 1).

La composición de los saldos con las administraciones públicas es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	--	--	4.574	5.646
Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido	451	975	--	--
Hacienda Pública, por impuesto corriente	427	1.520	--	--
Otros impuestos diferidos	--	--	188	187
Organismos de la Seguridad Social acreedores	--	--	140	143
<b>Total saldos corrientes</b>	<b>878</b>	<b>2.495</b>	<b>4.902</b>	<b>5.976</b>
Impuesto diferido por fusión (Nota 1)	--	--	80.497	81.358
Otros impuestos diferidos	--	--	4.882	5.070
<b>Total saldos no corrientes</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>85.379</b>	<b>86.428</b>

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

### 31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros		
	Régimen general	Régimen SOCIMI	Total
<b>Resultado contable del periodo (antes de impuestos)</b>	<b>8.757</b>	<b>28.662</b>	<b>37.419</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>			
Dividendos SFL (Nota 19)	--	(75.847)	(75.847)
Cesión local	--	180	180
Amortización fondo de comercio Axiare (Nota 5)	--	8.720	8.720
Aportación plan (Nota 21)	--	288	288
Gastos Ampliación de capital	--	(1.223)	(1.223)
Otros	(10)	(2.080)	(2.090)
<b>Diferencias temporarias:</b>			
<b>Con origen en ejercicios anteriores-</b>			
Diferimiento por reinversión	749	--	749
Provisiones no deducibles	(530)	(2.919)	(3.449)
Amortización no deducible	(1.637)	(6)	(1.643)
<b>Con origen en ejercicio actual-</b>			
Deterioro cartera (Nota 10)	--	3.207	3.207
Deterioro inmuebles no deducible	--	(13.782)	(13.782)
Amortización fondo de comercio financiero SFL	--	(283)	(283)
Bajas diferido por plusvalías activos	(8.136)	12.152	4.016
Gastos financieros no deducibles	(225)	25.480	25.255
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(1.032)</b>	<b>(17.451)</b>	<b>(18.483)</b>

### 31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros		
	Régimen general	Régimen SOCIMI	Total
<b>Resultado contable del periodo (antes de impuestos)</b>	<b>31.476</b>	<b>(55.085)</b>	<b>(23.609)</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>			
Dividendos SFL (Nota 19)	--	(100.749)	(100.749)
Deterioro del 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 gastos no deducibles	(10)	425	415
<b>Diferencias temporarias:</b>			
<b>Con origen en ejercicios anteriores-</b>			
Diferimiento por reinversión	749	--	749
Provisiones no deducibles	(228)	214	(14)
Amortización no deducible	(1.637)	(6)	(1.643)
<b>Con origen en ejercicio actual-</b>			
Deterioro cartera (Nota 9)	--	8.164	8.164
Deterioro inmuebles no deducible	--	24.148	24.148
Amortización fondo de comercio financiero SFL	--	(283)	(283)
Bajas diferido por plusvalías activos	87.043	28.370	115.413
Gastos financieros no deducibles	497	16.890	17.387
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>117.890</b>	<b>3.259</b>	<b>121.149</b>

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. A partir del 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	
	2021	2020
Resultado contable antes de impuestos	37.420	(23.609)
Diferencias permanentes	(69.972)	(19.564)
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b>(32.552)</b>	<b>(43.173)</b>
- Régimen SOCIMI	(41.299)	(74.545)
- Régimen General	8.747	31.372
<b>Resultado contable ajustado al Régimen General</b>	<b>8.747</b>	<b>31.372</b>
- Diferidos de activo no registrados compensados en el ejercicio	(2.392)	(1.263)
<b>Resultado fiscal a Régimen General</b>	<b>6.355</b>	<b>30.109</b>
Gasto por impuesto al tipo 25%	257	3.921
Activación escudo	(287)	(12.294)
Otros Ajustes	1.337	11.774
<b>Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>1.307</b>	<b>3.401</b>
- Por impuesto corriente	257	3.921
- Por impuesto diferido	1.050	(520)

El resultado contable que tributa bajo régimen especial SOCIMI tributa al 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:

Impuestos diferidos de activo (Base imponible)	Miles de Euros			
	2021 (*)		2020 (*)	
	Base régimen general	Base SOCIMI	Base régimen general	Base SOCIMI
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	5.385.124	--	5.384.092	--
Deterioro no deducible	--	27.435	--	31.218
Deterioro de cartera no deducible	3	24.505	3	21.298
Gastos financieros no deducibles	415.370	97.877	41.595	72.397
Amortizaciones no deducibles	6.125	18	7.762	25
Provisiones no deducibles	66.236	1.278	66.760	3.838
Otros	20	90	20	449
<b>Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo</b>	<b>5.872.878</b>	<b>151.203</b>	<b>5.500.232</b>	<b>129.225</b>

(\*) De acuerdo con lo posteriormente descrito, en la determinación del pasivo por impuesto diferido a 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no ha registrado los correspondientes créditos fiscales, excepto por, la aplicación de créditos fiscales por importe de 27.282 y 27.569 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 2021 y 2020 se detalla por conceptos en el siguiente cuadro:

Impuestos diferidos de pasivo	Miles de Euros	
	2021 (*)	2020 (**)
	Base imponible	Base imponible
Diferimiento por reinversión pendiente	16.658	17.407
Diferido por Fondo comercio financiero	3.318	3.035
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	431.112	520.193
Créditos fiscales activados	(109.127)	(194.759)
<b>Total</b>	<b>341.961</b>	<b>345.876</b>
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>85.566</b>	<b>86.615</b>

(\*) De los pasivos por impuestos diferidos 85.379 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 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.

### 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%, según la cifra de negocio de la Sociedad).

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, las deducciones pendientes de aplicar por insuficiencia de cuota ascienden a 8.229 miles de euros por créditos fiscales por deducción reinversión pendiente, la Sociedad no tiene importes reconocidos en sus estados contables por este concepto. Adicionalmente, los correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

*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.

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
<b>Total reservas 31 de diciembre de 2021</b>	<b>208.538</b>

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	
<b>Reservas procedentes del ejercicio 2017</b>			
Dotación a la reserva legal	--	3.250	<b>3.250</b>
Resultados de autocartera y gastos ampliación	--	(466)	<b>(466)</b>
<b>Reservas procedentes del ejercicio 2018</b>			
Dotación a la reserva legal	--	3.631	<b>3.631</b>
Resultados de autocartera y gastos ampliación	--	(662)	<b>(662)</b>
<b>Reservas procedentes del ejercicio 2019</b>			
Dotación a la reserva legal	--	8.787	<b>8.787</b>
Resultados de autocartera y gastos ampliación	--	(1.131)	<b>(1.131)</b>
Reservas de fusión	--	(27.469)	<b>(27.469)</b>
<b>Reservas procedentes del ejercicio 2020</b>			
Dotación a la reserva legal	--	--	--
Resultados de autocartera y gastos ampliación	--	(1.778)	<b>(1.778)</b>
<b>Reservas procedentes del ejercicio 2021</b>			
Dotación a la reserva legal	--	--	--
Resultados de autocartera y gastos ampliación	--	(1.098)	<b>(1.098)</b>
<b>Total</b>	--	(16.936)	<b>(16.936)</b>

- 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		
	Régimen general	Régimen SOCIMI	Total
Dividendo ejercicio 2017	--	29.247	<b>29.247</b>
Dividendo ejercicio 2018	--	32.677	<b>32.677</b>
Dividendo ejercicio 2019	--	79.080	<b>79.080</b>
Dividendo ejercicio 2020	--	--	--
<b>Total</b>	--	<b>141.004</b>	<b>141.004</b>

- 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		
	Régimen general	Régimen SOCIMI	Total
Dividendo ejercicio 2017	34.186	2.860	<b>37.046</b>
Dividendo ejercicio 2018	--	4.200	<b>4.200</b>
Dividendo ejercicio 2019	--	--	--
Dividendo ejercicio 2020	--	--	--
<b>Total</b>	34.186	<b>7.060</b>	<b>41.246</b>

- 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
Amigó, 11-17	Barcelona	28-dic-94	1-ene-17
Avda. Diagonal, 682	Barcelona	30-dic-97	1-ene-17
Pº 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

<b>Inmueble</b>	<b>Población</b>	<b>Fecha de adquisición</b>	<b>Fecha inicio mantenimiento</b>
Avda. Diagonal, 409	Barcelona	9-oct-01	1-ene-17
Recoletos, 37-41	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
Pº 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
Martinez Villergas, 49	Madrid	24-mar-06	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 Bcn	Barcelona	31-oct-01	1-ene-17
Travessera de Gràcia, 11	Barcelona	28-dic-94	1-ene-17
Illacuna	Barcelona	6-may-14	1-ene-17
Diagonal, 197	Barcelona	4-dic-14	4-dic-14
Virto	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
Tucumán	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
Alcalá, 506	Madrid	23-sep-15	23-sep-15
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
Viapark	Vicar (Almería)	14-abr-16	14-abr-16
Torre Marenostrum	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
Arturo Soria, 336	Madrid	27-sep-17	22-sep-15
Egeo-Parteon	Madrid	16-ene-18	1-ene-15
Castellana, 163	Madrid	29-dic-16	1-ene-17
Cedro	Alcobendas	31-ene-17	3-oct-14
Almagro, 9	Madrid	2-dic-16	1-oct-18
Lagasca	Madrid	2-dic-16	1-oct-18
Estébanez Calderón, 3-5	Madrid	25-may-15	1-ene-17
Parc Glorias	Barcelona	25-may-16	1-ene-17
Méndez Álvaro R-RTC-1	Madrid	20-dic-17	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
Buenos Aires	Barcelona	26-nov-21	26-nov-21

<b>Participación financiera</b>	<b>Fecha de adquisición</b>	<b>Fecha inicio mantenimiento</b>
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	9-jun-04	1-ene-17
Peñalvento, 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.

## 19. 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 2021	Ejercicio 2020
Arrendamiento de edificios	139.287	158.067
Prestación de servicios	587	566
Ingresos por participaciones en empresas del grupo (Nota 4-m) (*)	79.838	100.749
<b>Total</b>	<b>219.712</b>	<b>259.382</b>

(\*) La totalidad del importe corresponde a los ingresos financieros por dividendos procedentes de SFL (Nota 20)

Área geográfica	Miles de Euros	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Barcelona	44.646	50.249
Madrid	93.635	106.701
París (*)	79.838	100.749
Otros	1.593	1.683
<b>Total</b>	<b>219.712</b>	<b>259.382</b>

(\*) La totalidad del importe corresponde a los ingresos financieros por dividendos procedentes de SFL (Nota 20)

Los ingresos de los ejercicios 2021 incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4-m), que ha supuesto un descenso de la cifra de negocios de 1.288 miles de euros (4.810 miles de euros de aumento durante el ejercicio 2020).

**b) Gastos de personal -**

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

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Sueldos y salarios	11.579	10.310
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.474	1.444
Otros gastos sociales	32	3.567
Aportaciones a planes de pensiones de prestación definida	288	246
Reasignación interna	(1.236)	(1.146)
<b>Total</b>	<b>12.137</b>	<b>14.421</b>

A 31 de diciembre de 2021 la partida de "Otros gastos sociales" recoge 670 miles de euros correspondientes al nuevo plan de retribución a largo plazo descrito en la Nota 21-d. (3.072 miles de euros durante el ejercicio 2020).

**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 2021	Ejercicio 2020
Dotación provisión por insolvencias	58	3.057
Reversión provisión por insolvencias	(2.960)	--
Reversión provisión para riesgos y gastos (Nota 15)	(525)	(3.239)
<b>Total</b>	<b>(3.427)</b>	<b>(182)</b>

**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 intangible (Nota 5)	Inmovilizado material (Nota 6)	Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 13)	
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	--	<b>(2.090)</b>	<b>(66.067)</b>	--	<b>(68.157)</b>
Dotación	(63.271)	--	(71.513)	(1.125)	(135.909)
Reversión	--	1.079	5.236	--	6.315
Retiros	--	--	18.471	--	18.471
Trasposos	--	--	12.944	(12.944)	--
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>(63.271)</b>	<b>(1.011)</b>	<b>(100.929)</b>	<b>(14.069)</b>	<b>(179.280)</b>
Dotación	--	--	(15.623)	(178)	(15.801)
Reversión	--	268	23.108	--	23.376
Retiros	--	--	--	26.376	26.376
Trasposos	--	--	12.129	(12.129)	--
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>(63.271)</b>	<b>(743)</b>	<b>(81.315)</b>	--	<b>(145.329)</b>

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

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Dotación fondo de comercio	--	(63.271)
Dotaciones inversiones inmobiliarias	(15.623)	(71.513)
Dotación activos mantenidos a la venta	(178)	(1.125)
Aplicaciones inmovilizado	23.376	6.315
<b>Total</b>	<b>7.575</b>	<b>(129.594)</b>

**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 2021	Ejercicio 2020
<b>Resultados por enajenaciones:</b>	--	--
Inversiones inmobiliarias	5.558	21.069
Activos no corrientes mantenidos para la venta	(704)	36.078
<b>Total resultados por enajenación de activos</b>	<b>4.854</b>	<b>57.147</b>
<b>Otros (bajas por sustitución):</b>		
Inmovilizado Intangible (Nota 5)	(30)	--
Inmovilizado material (Nota 6)	(17)	(2)
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	(171)	(17)
<b>Total otros (bajas sustitutivas)</b>	<b>(218)</b>	<b>(19)</b>
<b>Total</b>	<b>4.636</b>	<b>57.128</b>

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

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Precio de venta (Notas 7 y 13)	85.597	333.390
Valor neto de los activos (Notas 7 y 13)	(78.829)	(265.149)
Costes indirectos y otros	(1.914)	(11.094)
<b>Resultado neto por venta de activos</b>	<b>4.854</b>	<b>57.147</b>

**f) Ingresos y gastos financieros**

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

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Ingresos financieros y otros	4	656
Ingresos financieros empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	467	460
<b>Total Ingresos financieros</b>	<b>471</b>	<b>1.116</b>
Intereses de deudas y obligaciones	(55.242)	(60.706)
Gastos formalización deudas periodificadas (Nota 16-g)	(3.062)	(3.704)
Intereses de derivados	(36)	(194)
Gastos asociados a la recompra de obligaciones	(33.796)	(21.031)
Gastos asociados a la cancelación de préstamos	(2.292)	(3.581)
Otros gastos financieros	(600)	(390)
Costes financieros capitalizados (Nota 7)	5.879	4.570
<b>Total Gastos financieros</b>	<b>(89.149)</b>	<b>(85.036)</b>
Variación en instrumentos derivados (Nota 12)	8.719	(632)
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>8.719</b>	<b>(632)</b>
Deterioro participación financiera Utopicus Innovación Cultural, S.L. (Nota 10-a)	(2.847)	(8.161)
Deterioro participación financiera Colonial Trámit, S.L.U. (Nota 10-a)	--	(3)
Deterioro participación financiera Inmocol Torre Europa, S.A. (Nota 10-a)	(357)	--
Deterioro participación financiera Inmocol One, S.A.U. (Nota 10-a)	(1)	--
Deterioro participación financiera Inmocol Two, S.L.U. (Nota 10-a)	(1)	--
Deterioro participación financiera Inmocol Three, S.L.U. (Nota 10-a)	(1)	--
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>(3.207)</b>	<b>(8.164)</b>
<b>Total resultado financiero</b>	<b>(83.166)</b>	<b>(92.716)</b>

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

**a) Operaciones con partes vinculadas -**

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

**Ejercicio 2021**

	Miles de Euros			
	Servicios prestados	Dividendos recibidos	Gastos de explotación	Ingresos por intereses financieros
Inmocol Torre Europa, S.A.	221	--	--	--
Peñalvento, S.L.U.	62	--	--	466
Wittywood, S.L.	24	--	--	1
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	8.156	--	(12)	--
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	--	79.838	--	--
<b>Total</b>	<b>8.463</b>	<b>79.838</b>	<b>(12)</b>	<b>467</b>

**Ejercicio 2020**

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

**b) Saldos con partes vinculadas –**

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

**Ejercicio 2021**

	Miles de Euros				
	Cuentas a cobrar corrientes	Créditos concedidos no corrientes	Créditos concedidos corrientes	Fianzas recibidas	Cuentas a pagar corrientes
Colonial Trámit, S.L.U.	--	--	5.273	--	--
Inmocol Torre Europa, S.A.	45	--	--	--	--
Peñalvento, S.L.U.	12	22.693	12.954	--	--
Wittywood, S.L.	5	1.305	--	--	(5)
Inmocol One, S.A.U.	--	--	--	--	(58)
Inmocol Two, S.L.U.	--	--	--	--	(11)
Inmocol Three, S.L.U.	--	--	--	--	(11)
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	59	--	15.000	(1.136)	(55)
<b>Total</b>	<b>121</b>	<b>23.998</b>	<b>33.227</b>	<b>(1.136)</b>	<b>(140)</b>

## 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)
Wittywood, 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)
<b>Total</b>	<b>5.880</b>	<b>22.226</b>	<b>24.873</b>	<b>(1.046)</b>	<b>(194)</b>

En el marco de la oferta pública de adquisición de acciones de la sociedad dependiente SFL lanzada por la Sociedad (Nota 10-a), determinados administradores y miembros de la alta dirección han aportado sus acciones de SFL al canje propuesto.

### 21. 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 2021 y 2020 el consejo de administración de la Sociedad está formado por 8 hombres y 3 mujeres.

A 31 de diciembre de 2021 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 Ali 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 Cañizares	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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de sociedades de capital, al cierre del ejercicio 2021 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:

Actividades	Miles de Euros	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):</b>	<b>3.541</b>	<b>2.535</b>
<b>Dietas:</b>	<b>871</b>	<b>962</b>
<b>Remuneraciones fijas:</b>	<b>778</b>	<b>863</b>
Retribución de los consejeros	525	575
Retribución adicional miembros de la comisión de auditoría y control	103	125
Retribución adicional miembros de la comisión de nombramientos y retribuciones	150	163
<b>Total</b>	<b>5.190</b>	<b>4.360</b>
<b>Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):</b>	<b>3.541</b>	<b>2.535</b>

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, 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 500 y 357 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 225 y 183 miles de euros en 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, 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 2021 la alta dirección de la Sociedad está formada por 3 hombres y 2 mujeres (2 hombre y 2 mujeres a 31 de diciembre de 2020).

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el ejercicio 2021 ascienden a 1.519 miles de euros. Adicionalmente han recibido 998 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (1.253 y 1.072 miles de euros, respectivamente, durante el ejercicio 2020).

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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, 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 vinculado al cumplimiento de diversos indicadores de gestión**

*Antiguo plan de retribución a largo plazo de la Sociedad*

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

El plan fue prorrogado en dos ocasiones, y ha quedado sin efecto tras la aprobación del nuevo plan.

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

Con fecha 24 de abril de 2021, 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 2020, el cual se situó en 296.337 acciones. Con dicha fecha, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 131.861 acciones fueron entregadas a los miembros del consejo de administración y 164.476 a miembros de la alta dirección.

Durante el 2020, se registró en el epígrafe “Gasto de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias 3.072 miles de euros (Nota 19-b) para cubrir el plan de incentivos aprobado el 21 de enero de 2014.

*Nuevo plan de retribución a largo plazo de la Sociedad*

Con fecha 30 de junio de 2021, la junta general de accionistas de la Sociedad ha establecido para el presidente y el consejero delegado dicha sociedad, así como para directivos y empleados que el consejo de administración determine, un nuevo plan de retribuciones a largo plazo que será de aplicación durante los ejercicios 2021 a 2025 (en adelante, “El Nuevo Plan”). La aprobación de dicho plan deja sin efectos al plan anterior aprobado el 21 de enero de 2014 y prorrogado por segunda y última vez por un plazo de dos años en la junta general de accionistas celebrada el 30 de junio de 2021.

El Nuevo plan tendrá una duración de cinco años y se dividirá en tres ciclos anuales solapados de tres años de duración cada uno de ellos independientes entre sí. El primer ciclo del Nuevo Plan corresponderá al periodo de tres años entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2023, el segundo ciclo del Nuevo Plan al periodo de tres años entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2024 y el tercer ciclo del Nuevo Plan al periodo de tres años entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2025. El número máximo de acciones a entregar a los consejeros ejecutivos en el primer ciclo del Nuevo Plan es de 170.196 acciones para el presidente ejecutivo del Consejo de Administración de la Sociedad y de 340.392 acciones para el consejero delegado de Colonial.

Como regla general, el número máximo total de acciones de la Sociedad que, en ejecución del Plan, procederá entregar a los beneficiarios del Plan a la finalización de cada ciclo será el que resulte de dividir el importe máximo destinado al correspondiente ciclo entre el precio medio ponderado de cotización de las acciones de la Sociedad en los 30 días hábiles bursátiles anteriores al 1 de enero de 2021. Adicionalmente, el número de acciones a percibir se incrementará en un número de acciones equivalente al importe de los dividendos por acción distribuidos por Colonial a sus accionistas durante cada ciclo en función del número de acciones que le hayan sido asignadas al beneficiario en el ciclo. A estos efectos se tomará como valor de referencia de la acción la media ponderada de la cotización de la acción de Colonial en las fechas de abono de los dividendos en cada uno de los años del ciclo.

La entrega de las acciones de la Sociedad correspondientes al primer ciclo del Nuevo Plan tendrá lugar en 2024, una vez se hayan formulado las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios 2023. La fecha concreta de entrega de las acciones será determinada por el Consejo de Administración.

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

Durante el ejercicio 2021, se ha registrado en el epígrafe “Gasto de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias un gasto de 670 miles de euros (Nota 19-b), para cubrir el plan de incentivos aprobado 30 de junio de 2021.

## 22. 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			
	2021		2020		2021		2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones generales y de área	5	4	5	4	5	4	5	4
Técnicos titulados y mandos intermedios	10	9	15	8	10	9	16	8
Administrativos	25	49	25	46	25	49	24	47
Otros	3	--	--	--	3	--	--	--
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>62</b>	<b>45</b>	<b>58</b>	<b>43</b>	<b>62</b>	<b>45</b>	<b>59</b>

Asimismo, la Sociedad tiene empleada, a 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021	Ejercicio 2020
Servicios de auditoría	279	270
Otros servicios de verificación	141	101
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>420</b>	<b>371</b>
Otros servicios	55	45
<b>Total servicios profesionales</b>	<b>475</b>	<b>416</b>

Los honorarios por otros servicios de verificación incluyen 141 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 (101 miles de euros en 2020).

Los honorarios por otros servicios profesionales por importe de 55 miles de euros corresponden a revisión de indicadores ESG contenidos en el Informe Anual Integrado y revisiones del Green Bonds report (45 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Adicionalmente, el auditor principal ha presentado otros servicios de verificación a las sociedades dependientes por importe de 25 miles de euros correspondientes a comfort letters (25 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) y honorarios por otros servicios por importe de 37 miles de euros correspondientes a traducciones al inglés de información reglamentaria (44 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). En el ejercicio 2020 también se incurrieron en verificaciones de mapeo del XBRL por importe de 18 miles de euros.

Los honorarios del auditor principal representan menos de un 1% de su facturación en España.

### **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 del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento, con el objetivo asegurar la continuidad de sus sociedades como negocios rentables y poder maximizar el retorno a los accionistas.

#### *Política de gestión de riesgos financieros –*

El Grupo 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 del Grupo.

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 del Grupo 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 el otro resultado consolidado del Grupo. A 31 de diciembre de 2021, el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 93% en España y 99% en Francia (a 31 de diciembre de 2020 95% y 96%, respectivamente).

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

El Grupo considera los siguientes factores mitigantes para la gestión del riesgo de liquidez: (i) la generación de caja recurrente en los negocios en los que el Grupo 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 del Grupo.

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 2021 el Grupo dispone de suficientes líneas de financiación para atender sus vencimientos a corto plazo. El Grupo no contrata productos financieros de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

- **Riesgos de contraparte:** el Grupo mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel, así como accediendo al mercado de deuda mediante emisiones de bonos.
- **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.

### 23. Periodo 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 2021	Ejercicio 2020
Periodo medio de pago a proveedores	28	31
Ratio de operaciones pagadas	27	21
Ratio de operaciones pendientes de pago	35	29
	Importe	Importe
	(Miles de Euros)	(Miles de Euros)
Total pagos realizados	219.061	162.639
Total pagos pendientes	11.463	9.819

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.

### 24. Hechos Posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de:

- Con fecha 4 de enero de 2022 la Sociedad ha comunicado la resolución del antiguo contrato de liquidez suscrito con fecha 10 de julio de 2017 que mantenía con Renta 4 Banco, S.A. (Nota 14-e) y ha sido sustituido por uno nuevo con Banco Sabadell, S.A.
- Con fecha 17 de febrero de 2022 la Sociedad ha comunicado que las asambleas de bonistas han aprobado la conversión de la totalidad de los bonos en circulación del Grupo en bonos verdes.
- Con fecha 22 de febrero de 2022, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo con las entidades financieras participantes en la línea de crédito de 1.000 millones de euros, extendiendo su vencimiento a noviembre de 2026 (Nota 16-c).

**ANEXO I- INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO**

Ejercicio 2021	Domicilio	Miles de Euros				% Participación	Miles de Euros
		Capital	Reservas, prima de emisión y dividendo a cuenta	Resultado	Dividendo (Nota 19)		Valor Neto Contable (Nota 9)
Colonial Trámit, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	3	4	--	--	100,00	23
Inmocol Torre Europa, S.A. (*)	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	20.000	1.670	(86)	--	50,00	12.080
Peñalvento, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	2.400	39	(180)	--	100,00	20.755
Wittywood, S.L.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	6	8.085	(68)	--	50,00	4.647
Inmocol One, S.A.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	60	(2)	(1)	--	100,00	60
Inmocol Two, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	3	8	(1)	--	100,00	13
Inmocol Three, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	3	8	(1)	--	100,00	13
Utopicus Innovación Cultural, S.L. (*)	c/ Príncipe Vergara 112, Madrid (España)	41	7.542	(8.414)	--	100,00	28.733
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (**)	42, rue Washington, París (Francia)	85.729	4.009.052	292.041	--	98,37	2.627.072

\* Sociedad auditada por PricewaterhouseCoopers

\*\* Sociedad coauditada por PricewaterhouseCoopers y Deloitte & Associés

**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)		Valor Neto Contable (Nota 9)
Colonial Tramat, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	3	6	(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, París (Francia)	93.058	4.266.589	286.879	--	81,71	2.260.013

\* Sociedad auditada por PricewaterhouseCoopers

\*\* Sociedad coauditada por PricewaterhouseCoopers y Deloitte & Associés

# Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

## – **Situación de la Sociedad**

Situación del mercado de alquiler

### **Barcelona**

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona sigue mostrando una fuerte recuperación situándose en los 332.000m<sup>2</sup> para el 2021, cifra un +240% por encima del 2020. Asimismo, destaca que la demanda del cuarto trimestre del 2021 ha alcanzado los 99.000m<sup>2</sup> siendo un +38% superior al último trimestre de 2019 (prepandemia). El 22@ ha concentrado un 85% de la demanda, principalmente en oficinas de Grado A y B+. La tasa de desocupación del CBD se sitúa en el 6,1%, no obstante, la disponibilidad de producto de grado A es muy limitada. La renta prime alcanza máximos de la última década debido a la escasez de oferta de espacios de calidad, situándose en los 27,5€/m<sup>2</sup>/mes.

El nivel de inversión de 2021 ha alcanzado los 2.000 millones de euros, el más alto de los últimos 14 años, y un +13% que en 2019 (año pre-Covid). El mercado del 22@ seguido del CBD siguen concentrando más del 70% de las transacciones. La rentabilidad prime de Barcelona se sitúa en el 3,50%.

### **Madrid**

La demanda en el mercado de oficinas de Madrid ha alcanzado los 412.000m<sup>2</sup> en el ejercicio 2021 un +22% respecto a la de año anterior. Se ha observado mayor dinamismo en el cuarto trimestre del 2021 donde se han firmado 131.000m<sup>2</sup>, casi el doble que la cifra registrada el mismo trimestre del 2020. En 2021, el CBD y el centro de la ciudad continúan siendo las zonas más demandadas concentrando cerca del 40% de la demanda. La calidad de los activos sigue siendo el principal atractivo para las empresas ya que el 61% de la demanda se ha firmado en edificios de grado A y B+. La tasa de disponibilidad del CBD aumenta por la entrada de nuevo producto hasta alcanzar 7,4% si bien la disponibilidad de producto Grado A en CBD se sitúa en el 3,6%. Las rentas prime se mantienen estables en 36,5€/m<sup>2</sup>/mes.

El nivel de inversión ha alcanzado los 655 millones de euros, de los cuales el CBD concentra el 60% del total de las transacciones. La rentabilidad prime de Madrid se sitúa en niveles del 3,25%.

### **París**

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación ha mejorado en un +49% con respecto a la cifra de 2020. Asimismo, el CBD ya ha recuperado el nivel de demanda de 2019 (año récord prepandemia) alcanzando 426.000m<sup>2</sup> y superando la cifra de 2020 en un +55%. La desocupación del CBD de París se ha reducido del 3,9% en el tercer trimestre de 2021 hasta el 3,1%. La escasez de producto prime ha hecho que las rentas prime aumenten hasta los 930€/m<sup>2</sup>/año.

El volumen de inversión en el mercado de oficinas de París ha alcanzado los 12.663 millones de euros en 2021. La inversión en oficinas core en París ha acumulado más del 60% del total de inversión en activos inmobiliarios en 2021. La rentabilidad prime se sitúa en el 2,50%.

### **Estructura organizativa y funcionamiento**

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

La compañía tiene una capitalización de mercado de aproximadamente 4.000 millones de euros con un free float en entornos del 44% y gestiona un volumen de activos de más de 12.400 millones de euros.

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

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

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

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

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

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

Asimismo, en el marco de mejorar el portfolio Prime del Grupo, Colonial ha adquirido desde el año 2015 más de 3.900 millones de euros de inmuebles core CBD, identificando activos con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Grupo Colonial dispone a cierre del ejercicio 2021 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de “Investment Grade”. El LTV (Loan to value) del Grupo se sitúa en un 35,8% a diciembre 2021.

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

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

#### *Gestión del personal*

Los profesionales de Colonial constituyen el principal activo del Grupo. Al cierre del ejercicio 2021, el equipo humano de la Sociedad está compuesto por un total de 105 empleados, divididos en 4 categorías.

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

Categoría profesional	N.º empleados a 31 de diciembre				N.º Medido de empleados			
	2021		2020		2021		2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones generales y de área	5	4	5	4	5	4	5	4
Técnicos titulados y mandos intermedios	10	9	15	8	10	9	16	8
Administrativos	25	49	25	46	25	49	24	47
Otros	3	--	--	--	3	--	--	--
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>62</b>	<b>45</b>	<b>58</b>	<b>43</b>	<b>62</b>	<b>45</b>	<b>59</b>

## **– Evolución y resultado de los negocios**

### ***Introducción***

A 31 de diciembre de 2021, la cifra de negocio de la Sociedad ha sido de 220 millones de euros, ascendiendo la cifra de negocio del Grupo de 317 millones de euros.

La revalorización en inversiones inmobiliarias y en activos clasificados como mantenidos para la venta, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis y Jones Lang Lasalle, en España, y CB Richard Ellis y Cushman & Walkfield en Francia, al cierre del ejercicio, ha sido de 444 millones de euros.

El resultado financiero neto de la Sociedad ha sido de (83) millones de euros, ascendiendo el resultado financiero del Grupo a (111) millones de euros.

El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del ejercicio 2021 de la Sociedad bajo normas contables españolas 39 millones de euros. El resultado del Grupo bajo Normas internacionales de resultado financiero asciende a 563 millones de euros.

Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (93) millones de euros, así como el impuesto de sociedades de 4 millones de euros, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 474 millones de euros.

### ***Resultados anuales 2021 – Vuelta al crecimiento***

#### **Retorno total para el Accionista del +9% alcanzando un NTA de 12€/acción**

##### **1. Crecimiento del valor neto de activos (NTA) hasta alcanzar 6.495 €m, +13%**

Colonial cierra el ejercicio 2021 con un valor neto de los activos (Net Tangible Assets - NTA) de 12,04 €/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +7% que, junto con el dividendo pagado por acción de 0,22 €/acción, ha supuesto una rentabilidad total para el accionista del +9%.

En términos absolutos, el valor neto de los asciende 6.496 millones de euros, un incremento anual del +13%, más de 768 millones de euros de incremento de valor en un año.

Este importante crecimiento del NTA, se ha generado gracias a una estrategia inmobiliaria industrial con un importante componente de retornos “Alpha” y se ha debido principalmente a:

1. Un fuerte incremento de valor de las carteras de activos prime en los tres mercados impulsados por una fuerte demanda por edificios Prime de Grado A.
2. Solidos fundamentales de los activos de Colonial con altos niveles de ocupación y solidos incrementos en rentas, destaca sobre todo la fortaleza de la cartera de París.

3. Los importantes grados de avance en la cartera proyectos, en particular la entrega y alquiler de los proyectos Prime Marceau en París y Diagonal 525 en Barcelona.
4. La aceleración del programa de renovaciones mejorando sustancialmente los niveles de rentas, así como el valor de los activos.
5. La exitosa ejecución de la OPA sobre Société Foncière Lyonnaise en términos atractivos para los accionistas de Colonial.

## **2. Incremento de valor de la cartera de inmuebles del +6% like for like**

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2021 asciende a 12.436 millones de euros (13.091 millones de euros incluyendo "transfer costs") mostrando un incremento del +6% like-for-like respecto al año anterior.

Los portafolios en las tres ciudades muestran crecimientos muy sólidos, las carteras en París y Barcelona han aumentado un +6% like for like respectivamente y los inmuebles en Madrid un +7% like for like.

Globalmente se ha producido una aceleración del crecimiento de valor en el segundo semestre del año con incremento del +4% like for like para la totalidad de inmuebles.

Los crecimientos del valor de los activos se sustentan en (1) la creciente demanda del mercado por inmuebles prime en el centro de la ciudad, (2) los sólidos fundamentales de la cartera de Colonial con una ocupación del 96% y rentas firmadas en la banda alta de mercado y (3) la exitosa generación de valor inmobiliario "Alpha" a través de la Cartera de Proyectos y el Programa de Renovaciones.

Durante el 2021 se han desinvertido 349 millones de euros de activos Non-Core con una prima sobre tasación del 11%. Más de 263 millones de euros corresponden a la escrituración de dos ventas en París, que formaban parte del programa Alpha V del año anterior. Adicionalmente Colonial ha desinvertido dos activos no estratégicos en España en el segundo semestre del año 2021 optimizando el perfil "prime" de la cartera del Grupo.

A 31 de diciembre de 2021 la exposición de la cartera de inmuebles de Colonial a zonas CBD es del 80%, +266pb respecto al año anterior y el 95% de la cartera en explotación ostenta certificación de eficiencia energética, una mejora de 252pb respecto al año anterior.

Incluyendo el impacto de las desinversiones netas, el valor de los activos se ha incrementado en un +3% respecto al año anterior.

### **Resultado neto de 474€m y resultado neto recurrente de 128€m**

#### **1. Resultado neto de 474€m, +471€m con respecto al año anterior**

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2021 con un resultado neto de 474 millones de euros, +471 millones de euros respecto al cierre del año anterior.

El importante incremento del resultado neto se debe a:

1. Un fuerte incremento de valor de las carteras de activos prime en los tres mercados impulsados por una fuerte demanda por edificios Prime de Grado A.
2. Los importantes grados de avance en la cartera proyectos y la aceleración del programa de renovaciones mejorando sustancialmente los niveles de rentas, así como el valor de los activos.
3. La exitosa ejecución de la adquisición de una participación del 16,6% en Société Foncière Lyonnaise en términos muy atractivos para los accionistas de Colonial.
4. Un sólido resultado neto recurrente de más de 128 millones de euros en base una cartera de activos con altos niveles de ocupación y sólidos incrementos en rentas, en particular en el portfolo de París.

## **2. Resultado neto recurrente de 24,6€Cts/ acción, alcanzando la banda alta de la previsión**

Colonial cierra el año con un resultado neto recurrente de 128 millones de euros, correspondiente a 24,6€/acción alcanzando la banda alta del rango de previsión que la compañía comunicó al mercado de capitales de 23-25 Cts.€/acción.

Cabe destacar la fuerte aceleración del resultado en el cuarto trimestre por los incrementos de la inflación capturados por las cláusulas de indexación de la cartera de contratos del Grupo Colonial. Asimismo, el resultado neto recurrente refleja una estricta gestión de costes operativos y de costes estructura.

En comparación con el año anterior el resultado neto recurrente ha disminuido dado que refleja el impacto de las desinversiones de activos no estratégicos, así como la aceleración del programa de renovaciones.

1. La ejecución del programa de desinversiones de inmuebles no estratégicos con primas sobre tasación que ha supuesto una reducción interanual de 13 millones de euros de resultado neto por menores rentas, a cambio de mejorar la calidad del cash flow del portafolio post ventas.
2. El inicio y aceleración del programa de renovación de la cartera con el fin de reposicionar inmuebles del portafolio con un importante potencial de creación de valor y flujo de caja futuro en base a una transformación inmobiliaria de los activos. Dicho programa supone la rotación temporal de inquilinos, con un impacto negativo en EBITDA rentas de 16 millones de euros en el resultado del 2021.

La gestión activa en estos edificios tiene un impacto temporal en los ingresos, a cambio de incrementar el nivel de rentas de dicho portafolio una vez realquilado, así como la potencialidad de creación de valor en cada activo.

## **3. Resultado neto recurrente comparable superior al año anterior**

Excluyendo los impactos de gestión activa de la cartera, el resultado neto recurrente comparable se sitúa en 158 millones de euros, cifra un +15% superior al resultado del año anterior.

El resultado neto recurrente comparable por acción (BPA recurrente) se sitúa en 30,43€cts, cifra un +12% superior a la del mismo periodo del año anterior.

## **4. Ingresos por rentas de 314€m, +2% like for like**

Colonial cierra el ejercicio 2021 con unos ingresos por rentas de 315 millones de euros, cifra un 8% inferior al año anterior debido a 1) las desinversiones de activos no estratégicos ejecutadas en el 2020 y principios de 2021; y 2) la aceleración del programa de renovación del Grupo.

En términos comparables, los ingresos por rentas han aumentado un +2% respecto al mismo periodo del año anterior.

## **5. EBITDA rentas de 293€m, +3% like for like**

Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) han aumentado un +3% en términos comparables "like for like", impulsados por un incremento del +6% en el portafolio de París.

## **Importante aceleración de los fundamentales operativos**

### **1. Más de 170.000m2 de contratos firmados: segunda mayor cifra en la historia de Colonial**

El Grupo Colonial cierra el ejercicio 2021 formalizando 118 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a 170.344m<sup>2</sup> superando en un +75% el año anterior.

Este volumen de contratos firmado es el segundo más alto de la historia de Colonial, sólo superado por el del año 2019, año de resultados "record" en todas las métricas.

En términos económicos (m2 cuadrados formalizados multiplicados por rentas firmadas), se ha doblado el volumen de contratación del año anterior (+114% vs 2021), formalizando contratos por un importe anualizado de rentas de más de 77 millones de euros.

## **2. Aceleración de la contratación en el 2º semestre incrementado la ocupación hasta un 96%**

Durante el segundo semestre se ha producido una aceleración con la firma de más 110.000m<sup>2</sup> (cifra superior al esfuerzo comercial de 12 meses del año anterior). Tanto el tercer como el cuarto trimestre han superado más de 50.000 m<sup>2</sup> de contratos firmados, con elevados volúmenes en los portafolios de Madrid & París.

Cabe destacar que 2/3 de los contratos firmados en el cuarto trimestre corresponden a superficies de entradas en explotación, principalmente del programa de renovación, mejorando la tasación de ocupación del Grupo en más de 250 pb en un trimestre hasta un 96% (destaca la elevada tasa de ocupación del portafolio de París superando el 98%).

## **3. Captura de rentas en la banda alta de mercado: efecto polarización del portafolio Grado A**

Durante el ejercicio 2021, el Grupo Colonial ha firmado contratos con precios de alquiler en la banda alta del mercado.

Las rentas máximas firmadas en el portafolio del Grupo han alcanzado los 930€/m<sup>2</sup>/año en París, así como 35€/m<sup>2</sup>/mes en Madrid y 28€/m<sup>2</sup>/mes en Barcelona. Con estos niveles de precio, el portafolio de Colonial marca claramente la referencia "prime" en cada uno de los mercados donde opera.

El portafolio de Colonial permite atraer demanda de calidad a máximos precios, dada su ubicación "prime", sus altos niveles de calidad y eco-eficiencia de los inmuebles y con ratios de huella de carbono entre los más bajos del mercado. En particular, la intensidad media de emisión de carbono de los inmuebles en los que se han firmado los contratos alcanza los 7 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (intensidad de carbón de los Alcances 1&2), uno de los niveles más ecoeficientes del sector en Europa.

Un 76% de los 170.344m<sup>2</sup> firmados en el año 2021 corresponde a edificios ubicados en zonas CBD de Madrid y Barcelona, así como en el CBD y el céntrico distrito 7ème de París.

## **4. Aceleración del crecimiento de rentas mercado en el cuarto trimestre**

### Crecimientos en las rentas de mercado del portafolio, con aceleración en el cuarto trimestre

El Grupo Colonial cierra el año con un crecimiento del +5% los precios de alquiler en comparación con la renta de mercado (ERV) de diciembre 2020. El mayor crecimiento se ha registrado en el portafolio de París, donde los precios se han firmado un +8% por encima de la renta de mercado a diciembre de 2020.

Destaca en particular la aceleración del crecimiento en el último trimestre del año con un incremento del +8% respecto a la renta de mercado. El portafolio de Barcelona ha registrado un aumento del +10% respecto a la renta de mercado a diciembre de 2020, seguido de París y Madrid con un +9% y +5% respectivamente.

### Sólidos incrementos de rentas en renovaciones, de doble dígito en Barcelona

Los "release spreads" (precios de alquiler firmados vs. renta anterior) a cierre del ejercicio se sitúan en un +7% para 2021. Dichas ratios resaltan el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejoras en las rentas actuales. Destaca el elevado "release spread" en el portafolio de Barcelona +24%.

## **Cartera de Proyectos – rentas adicionales & creación de valor**

### **1. Entrega de Diagonal 525 en el CBD de Barcelona y 83 Marceau en el CBD de París**

La entrega en 2021 de Diagonal 525 en Barcelona CBD y Marceau en París prime CBD supone ingresos de 11 millones de euros anuales y una creación de valor de más de +175 millones de euros sobre el coste total del proyecto.

#### Diagonal 525 – CBD Barcelona

- Sede de Naturgy con contrato a 10 años de obligado cumplimiento

- Renta firmada a 28/m<sup>2</sup>/mes – renta de referencia en el prime de Barcelona y el doble de la renta del contrato anterior.

#### 83 Marceau – Prime CBD París

- 100% alquilado a rentas máximas del mercado
- Goldman Sachs es el principal tenant ocupando ocupa 6.500m<sup>2</sup> con un contrato a 12 años
- 2022 el primer año con el impacto total de rentas (entrada en explotación en el último trimestre del 21)

## **2. Avances en los proyectos a entregar en 2022 con importante enteros en el mercado**

En 2022 entrarán en explotación más de 48.500m<sup>2</sup> en Madrid y París con un impacto significativo tanto en creación de valor como en los ingresos del Grupo Colonial.

#### Velázquez 86D – CBD Madrid

- 1.900m<sup>2</sup> alquilados de superficies comerciales hasta la fecha–11% del edificio
- Conversaciones avanzadas para la mitad del edificio.
- Entrega prevista en el primer semestre 2022

#### Miguel Ángel 23 – CBD Madrid

- Edificio net zero, uno de los edificios más ecoeficientes de Madrid
- Conversaciones avanzadas con potenciales clientes para la totalidad.
- Entrega prevista en el primer semestre 2022

#### Biome – Paris City Centre (15eme Arrond.)

- 12 potenciales clientes ya han visitado el activo
- Potencial interés de grandes demandas del sector audiovisual y tecnológico
- Entrega prevista en el segundo semestre 2022

## **Programa de Renovaciones**

El Grupo Colonial continua con su programa de renovación de 110.000m<sup>2</sup> en 9 activos de su cartera. Durante el segundo semestre de 2021 se han firmado 35.000m<sup>2</sup> en contratos de alquiler que corresponden a unas rentas anuales de 22 millones de euros.

### **1. Aceleración del programa de renovaciones en París**

En París el programa de renovación incluye 32.000m<sup>2</sup>. Durante el segundo semestre de 2021 se ha acelerado la comercialización de estas superficies firmando contratos de más de 27.800m<sup>2</sup>, lo que supone el 88% del total del programa de renovaciones en París, firmando rentas en la banda alta del mercado.

### **2. Aceleración comercial en Madrid y Barcelona**

En España, la actividad comercial se ha reactivado durante el último trimestre del año, firmando los primeros pre-alquileres en diciembre de 2021.

En Madrid, en el edificio Cedro situado en Alcobendas se ha alquilado el 47% de la superficie a precios por encima de mercado y se mantiene conversaciones en grado muy avanzado para alquilar el 53%

restante. En Ortega y Gasset se está trabajando en cerrar el alquiler de cerca del 40% del edificio en el primer trimestre de 2022.

En Barcelona el edificio Diagonal 530 ya está en plena fase de comercialización atrayendo la demanda prime de la ciudad condal. Los trabajos en la torre principal de Torre Marenostrum continúan y se entregarán el primer trimestre de 2022. En Parc Glories II se ha gestionado la salida del usuario actual a diciembre de 2022 y comenzarán los trabajos de reposicionamiento durante el primer trimestre de 2023.

## **Crecimiento a través de adquisiciones**

### **Operación Corporativa Alpha VI y nuevo programa de adquisiciones Alpha VII**

#### **1. Alpha VI - Colonial alcanza una participación del 98,3% en SFL**

El primer semestre del ejercicio 2021, el Grupo Colonial comunicó su intención de reforzar su participación en su filial de París SFL mediante la adquisición conjunta de Colonial & SFL, del resto de acciones de SFL pertenecientes a Predica y otros accionistas minoritarios a través de una opa voluntaria mixta. Esta transacción ha culminado con éxito durante el tercer trimestre de 2021.

El 4 de agosto de 2021 se realizó un swap de participaciones, en la que SFL adquiere de Predica las participaciones no dominantes en las sociedades dependientes SCI Washington (34%) y SAS Parholding (50%) a cambio de participaciones no dominantes en las sociedades SCI Paul Cézanne (49%), SCI 103 Grenelle (49%), SAS Cloud (49%) y SAS 92 ChampsElysées (49%).

Asimismo, se formalizó el acuerdo entre Colonial y Predica según el cual se entregaron acciones correspondientes al 5% de SFL a cambio de nuevas acciones de Colonial representando un 4,2% del accionariado.

El 8 de septiembre de 2021 finalizó el proceso de opa voluntaria mixta sobre el 5% de las acciones en manos de los accionistas minoritarios de SFL. La oferta pública lanzada por Colonial tuvo una gran aceptación y finalmente tras el cierre de estas operaciones la participación de Colonial en SFL aumenta del 81,7% hasta el 98,3%.

La transacción supone para Colonial consolidar su liderazgo en el sector de oficinas prime en Europa reforzando su posicionamiento en el mercado francés, primer mercado europeo de oficinas y le permite en particular:

1. Incrementar su exposición en oficinas de calidad a través de la inversión de 1.000 millones de euros en inmuebles prime en París y en particular una mayor exposición a grandes proyectos en París con elevado potencial de creación de valor.
2. Simplificación de la estructura accionarial del Grupo Colonial y aumento del “free float” de la compañía en aproximadamente 400 millones de euros (en términos de NTA)
3. Crear valor para el accionista de Colonial con impacto positivo en el beneficio por acción y mejorando la estructura de capital.

#### **2. Alpha VII – lanzamiento de un nuevo programa de adquisiciones**

El Grupo colonial ha relanzado su actividad inversora adquiriendo 2 activos por un valor total de adquisición de 500 millones de euros e ingresos por rentas anuales de 24 millones de euros. Asimismo se ha reciclado capital desinvirtiendo los activos secundarios de Parc Cugat y las Mercedes Open Park por un precio de venta total de 66 millones de euros y una prima sobre tasación del 6%.

##### **Adquisición de la sede de Danone – Barcelona CBD**

A finales del ejercicio 2021, el Grupo Colonial ha adquirido el activo de Buenos Aires 21 en Barcelona a un precio inferior a 5.400€/m<sup>2</sup>.

El inmueble tiene una superficie de 8.784m<sup>2</sup> sobre rasante y está ubicado en la zona prime junto a la Diagonal de Barcelona. El activo es la sede la multinacional de la alimentación Danone con un contrato de obligado cumplimiento hasta 2029. La adquisición del activo incluye un proyecto de

renovación de la fachada y las zonas comunes del edificio que permitirán mejorar la eficiencia energética del activo y obtener la certificación Leed Gold.

Esta adquisición muestra, de nuevo, como el grupo Colonial es capaz de reciclar capital invertido en zonas secundaria e invertirlo en zonas CBD creando retorno para el accionista.

#### Adquisición de la sede de Amundi el centro de París - 15eme Arrondissement

En febrero de 2022, el Grupo Colonial a través de SFL ha alcanzado un acuerdo “promesse de vente” para la compra del edificio 91 Pasteur de más de 40.000m<sup>2</sup> situado en el centro de París (distrito 15). El activo es la sede de Amundi, una de las principales gestoras de activos financieros de Europa cotizada en Euronext.

Con esta inversión el Grupo incorpora el séptimo mayor activo de oficinas de París. Este inmueble ofrece plantas de más de 2.000m<sup>2</sup>, mucha luminosidad y una distribución muy eficiente. El edificio fue renovado en su totalidad en 2012 y se prevé una inversión limitada en capex. Actualmente ya cuenta con las certificaciones energéticas HQE y Breeam.

El activo se sitúa en el corazón del 15eme Arrondissement de París, cerca de la estación de Montparnasse, un mercado en plena renovación. Se trata de un mercado con excelente conexión por transporte público que atrae grandes demandas de espacios de oficinas. Todos los grandes edificios de la zona disponen de proyectos aprobados para renovarse en los próximos 5 años, muestra de la dinámica de este submercado.

#### Desinversiones de activos no estratégicos – Parc Cugat y Las Mercedes

Durante el segundo semestre de 2021, el Grupo Colonial ha ejecutado la venta de dos activos secundarios: el edificio de oficinas Parc Cugat situado en Sant Cugat del Vallés y el activo comercial las Mercedes Open Park. Ambas transacciones se han cerrado a un precio con una prima total de 6% sobre GAV.

Parc Cugat, está situado en el submercado periférico de Sant Cugat del Vallés, en Barcelona, y tiene una perspectiva de creación de valor a futuro limitada debido a su naturaleza secundaria y situación en un entorno con un recorrido complicado para el incremento de las rentas.

Las Mercedes Open Park es un activo comercial non core proveniente de la compra de Axiare. Dicho activo situado en una zona comercial secundaria en Madrid requiere de inversión en rehabilitación, así como de gestión activa de sus inquilinos.

### **3. Lanzamiento de un nuevo programa de inversiones**

Con la ejecución de Alpha VI y el nuevo programa de adquisiciones orgánicas Alpha VII, la compañía vuelve a ser inversora neta en 2021 y 2022.

En el primer trimestre de 2021 se escrituró una parte del programa de desinversiones de 2020 por importe de 283 millones de euros. En particular se firmaron las ventas de dos activos core maduros en París: 112 Wagram y 9 Percier, y el activo comercial Les Gavarres en Tarragona proveniente de la compra de Axiare.

#### **Liderazgo en ESG & Descarbonización**

1. Liderazgo europeo en inmuebles ecoeficientes
  - 95% de los activos en explotación disponen de máximos certificados energéticos.
  - Mejora sustancial de 252pb en un año
2. CDP: Máxima puntuación el índice líder en carbono – Puntuación A
  - Única inmobiliaria de oficinas en Europa con rating A
  - Únicamente 5 inmobiliarias en Europa

- Tan solo 12 inmobiliarias a nivel mundial
  - Parte del grupo selecto de 200 empresas de un total de más de 13.000 empresas a nivel mundial
3. GRESB: Puntuación líder entre las cotizadas de oficinas de Europa Occidental – Puntuación 94/100
    - Mejora continuada en GRESB, escalando más de 30 puntos en estos últimos años
    - Informe de referencia de desarrollo de GRESB 97/100
  4. VIGEO: Rating en la banda alta del sector – Puntuación A1+
    - Top 3% de las 4.892 empresas calificadas a nivel mundial
    - 4ª de 90 empresas dentro del sector servicios financieros – Real Estate
    - Incremento de la puntuación en un 36% en dos años
  5. SUSTAINALYTICS: Buena gestión de las políticas en ESG – Puntuación 10,1 puntos
    - Top 21 de las 431 empresas inmobiliarias cotizadas analizadas.
    - Premiada con la Mejor Calificación de la Industria 2022, así como con la Mejor Calificación Regional
  6. MSCI: Rating de referencia para las empresas cotizadas – Puntuación A
    - Calificación de las más altas a nivel internacional y cabeza de sus competidores
    - Puntuación fuerte en Gobierno Corporativo
  7. FTSE4Good: Rating en la banda alta – Puntuación 4/5
    - Rating superior a la media del sector Office Reits y la media española
    - Rango percentil del 96% en el subsector Inmobiliario ICB

### ***Una estructura de capital sólida***

#### **1. Grupo Colonial convierte todos sus bonos actuales en bonos “verdes”**

En febrero de 2022, Colonial y su filial francesa SFL han ejecutado exitosamente la conversión de la totalidad de los bonos de la Sociedad, por un importe total de 2.812 miles de euros (4.602 millones de euros en el Grupo), a “bonos verdes”, tras la aprobación de sus bonistas. Colonial alcanza este hito tras garantizar la tenencia de una cartera de inversiones medioambientalmente sostenibles con un valor igual o superior al de su financiación. Con esta operación, Colonial se convierte en la primera compañía del IBEX-35 en tener la totalidad de sus bonos calificados como “verdes”. Este tipo de deuda está destinada a financiar “activos verdes” que son aquellos que tienen un impacto positivo en el medio ambiente. La intención del Grupo es que cualquier bono que se proponga emitir en el futuro sea emitido como “bonos verdes”.

#### **2. Gestión activa del balance – “Liability Management”**

En 2021, el Sociedad ha ejecutado exitosamente una gestión activa de su deuda (“Liability Management”), por 625 millones de euros (más de 1.000 millones de euros en el Grupo). En particular, se han realizado las siguientes operaciones:

1. En junio y julio Colonial realizó una emisión de bonos, por importe de 500 millones de euros y ampliada posteriormente a 625 millones de euros. La emisión tenía un vencimiento a 8 años con un cupón de 0,75%, el más bajo en la historia del Grupo hasta esa fecha.

Paralelamente, Colonial anunció la recompra de la totalidad de sus bonos con vencimiento en 2023 cuyo importe asciende a 306 millones de euros y devenga un cupón anual de 2,728%. Adicionalmente, anunció la recompra de 306 millones de euros de sus bonos con vencimiento en 2024.

2. Asimismo, en agosto y septiembre de este año, SFL ha recomprado la totalidad de sus bonos con vencimiento en noviembre del 2021, con un nominal pendiente de 250 millones de euros y que devengaban un cupón del 1,88%. Adicionalmente canceló anticipadamente un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento en julio del 2022 por un total de 196 millones de euros.
3. En octubre de 2021, SFL ha formalizado una emisión de bonos en el mercado francés por un total de 500 millones de euros y vencimiento en abril de 2028. La emisión ha alcanzado un cupón del 0,5%, el nivel más bajo en la historia del Grupo.

A 31 de diciembre de 2021, el coste financiero spot del Grupo es del 1,4%, 30p.b. inferior al coste del año anterior.

### **3. Un balance fuerte para crecimiento futuro**

A cierre del ejercicio 2021, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV de 35,8%.

Los saldos disponibles de la Sociedad ascienden a 94 millones de euros (2.359 millones de euros para el Grupo) de entre caja y líneas de crédito no dispuestas. Esta liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación de los próximos años cubriendo los vencimientos de deuda hasta 2024.

Asimismo, el sólido perfil financiero de Colonial le permite mantener una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español.

### **Sólidas bases para crecimiento futuro a partir de los resultados 2021**

#### *Aceleración del crecimiento del Beneficio por Acción a partir del 2022*

Colonial ha cerrado el año 2021 con una vuelta al crecimiento y sólidos resultados en todas las métricas

Adicionalmente el Grupo está avanzando en múltiples iniciativas de crecimiento futuro:

#### **1. Operación Alpha VI - Adquisición de SFL**

- Incremento de la participación de Colonial en SFL desde un 81,7% hasta un 98,3%, en términos atractivos para los accionistas de Colonial.
- Mayor exposición a activos y producto prime en el mercado de París, con sólido perfil de crecimiento
- Potenciales optimizaciones financiero-fiscales con impacto positivo a medio plazo

#### **2. Potencial de reversión en la cartera**

- **Reversión en precio:** El impacto de renovar todos los contratos de la cartera de contratos a los precios de mercados actuales es de 20 millones de euros de renta anuales adicionales. Este impacto es un +11% para los contratos de París y un +19% y +10% para los portafolios de Barcelona y Madrid.
- **Reversión por ocupación:** El impacto de alquilar todas las superficies disponibles en la cartera comparable (excl. los proyectos y el programa de renovaciones) a precios de mercado actuales (sin crecimiento & inflación) supondrá 15 millones de euros de rentas anuales adicionales.

#### **3. Cartera de Proyectos – 79 millones de euros de rentas anuales**

- Colonial gestiona una cartera de proyectos de más de 189.000m<sup>2</sup> con más de 79 millones de euros de rentas anuales.

- Entregas 2021: Diagonal 525 en Barcelona y 83 Marceau ofrecen 11 millones de euros de rentas anuales, de los cuales únicamente 4,5 millones de euros se han registrado en 2021 al no haber estado todo el año en explotación.
- Entregas previstas de más 49.000m<sup>2</sup> en el año 2022: con solido interés en Miguel Ángel 23, Velázquez 86D y Biome impactos progresivos de mayores rentas en el año 2022 con consolidación en el 2023.
- Entregas > 2023: más de 44 millones de euros de rentas adicionales de los cuales 16 millones de euros en Louvre Saint Honoré ya pre-alquilados.

#### **4. Programa de renovaciones – Más de 40 millones de euros de rentas anuales adicionales**

Más de 107.000m<sup>2</sup> de en programa de renovaciones de los cuales 64.000m<sup>2</sup> ya se encuentran pre-alquilados a fecha actual.

- Entrega de más de 41.000m<sup>2</sup> a lo largo del 2022, de los cuales el 39% ya se encuentra pre-alquilado.
- Entrega de más de 17.000m<sup>2</sup> en los años 2023-24.
- Análisis recurrente de nuevas oportunidades de reposicionamiento.

#### **5. Programa de adquisiciones – Más de 20 millones de euros de rentas anuales adicionales a corto plazo**

- Compra de la sede de Danone en Barcelona CBD (2€m de rentas anuales)
- Compra de la sede de Amundi en Paris (22€m de rentas anuales, solo parcialmente en 2022)
- Nuevo programa de adquisiciones a medio plazo y rotación táctica de activos non-core
- Mas de 2.140€m de préstamos disponibles para futuras adquisiciones & desarrollo de proyectos

#### **6. Captura de altos niveles de indexación (IPC)**

- La cartera de contratos del grupo está bien posicionada para capturar los impactos positivos de la indexación de principios de año en los tres mercados donde opera.
- No existen cláusulas de techo “caps” en los contratos de alquiler que puedan limitar dicho efecto.

#### **7. Aceleración de crecimiento de rentas para activos Grado A en zonas CBD**

La tendencia de polarización de la demanda impulsa el crecimiento de activos Grado A en CBD.

- El mercado de Paris ofrece fuertes crecimientos en rentas para producto “premium” dada la escasa de oferta y solida demanda con perspectivas muy positivas a futuro.
- Los mercados de Barcelona y Madrid ofrecen para producto Grado A en el CBD un perfil de crecimiento muy atractivo, reflejado también en la aceleración a finales del año 2021.

#### **Consenso de analistas**

Durante el ejercicio 2021, dos analistas han abierto nueva cobertura de Colonial, alcanzando los 21 analistas actuales. El consenso sitúa el precio objetivo medio por encima de los 9,3€/acción.

Asimismo, hay que destacar que más del 60% de los 21 analistas que siguen la compañía recomiendan comprar acciones de Colonial cuando a diciembre de 2020 lo hacían un 36%.

#### **– Liquidez y recursos de capital**

Véase apartado “Gestión del capital y política de gestión de riesgos” de la Nota 14.15 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

El Periodo Medio de Pago (PMP) de la Sociedad a sus proveedores para el ejercicio 2021 se ha situado en 28 días (29 días para el Grupo). 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.

El Grupo ha fijado dos días de pago al mes para dar cumplimiento a los requisitos fijados por la ley 11/2013, de 26 de julio. 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.

#### **– Objetivo y políticas de gestión del riesgo**

La gestión de activos está expuesta a diferentes riesgos e incertidumbres a nivel interno y externo, que pueden tener un impacto en la actividad de Colonial. Por ello, Colonial tiene por objetivo la creación de valor sostenible a través de la optimización de la relación entre la rentabilidad y los riesgos, en constante evolución, en ámbitos financieros, medio ambientales, sociales y económicos entre otros. Este equilibrio, junto a una visión holística y dinámica del riesgo, refuerzan el liderazgo de Colonial en el sector y consolidan su posición a largo plazo. La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial, y por este motivo, el Grupo ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Riesgos económicos, derivados de la coyuntura política y macroeconómica en los países en los que opera, y de cambios en las propias expectativas de los inversores.
- Riesgos de mercado, derivados de 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 del Grupo.

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

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

Adicionalmente, la 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, el Grupo 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 del Grupo
- Reforzar la comunicación interna y externa

El Grupo 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 del Grupo.

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.

#### - **Hechos posteriores**

Desde el 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de:

- Con fecha 4 de enero de 2022 la Sociedad dominante ha comunicado la resolución del antiguo contrato de liquidez suscrito con fecha 10 de julio de 2017 que mantenía con Renta 4 Banco, S.A. (Nota 14-e) y ha sido sustituido por uno nuevo con Banco Sabadell, S.A.
- Con fecha 17 de febrero de 2022 la Sociedad dominante ha comunicado que las asambleas de bonistas han aprobado la conversión de la totalidad de los bonos en circulación del Grupo en bonos verdes.
- Con fecha 22 de febrero de 2022, la Sociedad dominante ha alcanzado un acuerdo con las entidades financieras participantes en la línea de crédito de 1.000 millones de euros, extendiendo su vencimiento a noviembre de 2026 (Nota 16-c).
- Con fecha 24 de febrero de 2022, SFL ha firmado un acuerdo de promesa de compra de un inmueble en el centro de París. La adquisición definitiva se espera que tenga lugar durante el primer semestre de 2022.

#### - **Evolución previsible**

La pandemia del COVID-19 ha afectado de forma significativa tanto a nuestros mercados como a la economía mundial en general. No obstante, actualmente se empieza a ver una recuperación de la economía mundial, afrontando aún múltiples desafíos que se van superando gracias al estímulo proporcionado por el intenso despliegue de políticas económicas expansivas y a la buena respuesta de las vacunas al virus.

Hay una opinión mayoritaria de 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.

A fecha actual todos los organismos internacionales estiman importantes crecimientos en el PIB, destacando la buena perspectiva en Europa y en los mercados en los que opera Colonial: España y Francia.

#### *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. La demanda de activos de calidad en ubicaciones prime ha ido creciendo, debido básicamente a la necesidad de captar talento en compañías de alto valor añadido, ofrecer el mejor entorno de trabajo a sus empleados y tener las mejores opciones de movilidad. Las rentas se han recuperado hasta alcanzar niveles pre pandemia y se prevé que para 2022, la fijación de las rentas sea gradual, dependiendo de la calidad de los inmuebles, su ubicación y exclusividad.

Asimismo, se prevé que continúe el apetito inversor por 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 entornos de 300 puntos básicos.

#### *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 por debajo del 6%. 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, a cierre del segundo semestre de 2021, las rentas prime se sitúan en niveles de 930€/m<sup>2</sup>/año.

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.

#### - **Actividades de Investigación y desarrollo**

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

– **Acciones Propias**

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad dispone de 8.172.507 acciones en autocartera con un valor nominal de 20.431 miles de euros y que representa un 1,51% sobre el capital social de la Sociedad.

– **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.

– **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 2021.

– **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.

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Measure)</b>	<b>Forma de cálculo</b>	<b>Definición/Relevancia</b>
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.
EPRA <sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup>EPRA (European Public Real Estate Association) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EPRA <sup>1</sup> 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 " <i>Importe neto de la cifra de negocio</i> " comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.
Like-for-like Valoración	Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera.
<i>Loan to Value</i> 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.

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.

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.

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)</b>	<b>Forma de cálculo</b>	<b>Definición/Relevancia</b>
EBIT (Earnings before interest and taxes)	Calculado como el "Beneficio de explotación" más "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" y "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro".	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva minorada por el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el "Beneficio de explotación" ajustado por las "Amortizaciones" y la "Variación neta de provisiones".	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Calculado como la suma de las partidas "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" y "Emisiones de obligaciones y valores similares", excluyendo "Intereses" (devengados), "Gastos de formalización" y "Otros pasivos financieros" del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Endeudamiento financiero neto (EFN)	Calculado ajustando en el Endeudamiento financiero bruto la partida "Efectivo y medios equivalentes".	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
EPRA <sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> 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.
EPRA Earnings y Resultado neto recurrente	Calculado según las recomendaciones de EPRA, ajustando determinadas partidas al Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o transfer costs.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.

<sup>2</sup>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.

▪ **EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)**

	Millones de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
<b>EPRA NAV (EPRA Net Asset Value)</b>		
<b>“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”</b>	<b>5.999</b>	<b>5.401</b>
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
<b>Diluted NTA</b>	<b>5.999</b>	<b>5.401</b>
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	149	64
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	12	10
<b>Diluted NTA at Fair Value</b>	<b>6.160</b>	<b>5.475</b>
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	351	233
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(15)	19
<b>EPRA NTA</b>	<b>6.496</b>	<b>5.727</b>
Número de acciones (millones)	540	508
<b>EPRA NTA por acción</b>	<b>12</b>	<b>11</b>

▪ **EPRA NDV (Net Disposal Value)**

	Millones de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
<b>EPRA NAV (EPRA Net Disposal Value)</b>		
<b>“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”</b>	<b>5.999</b>	<b>5.401</b>
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
<b>Diluted NDV</b>	<b>5.999</b>	<b>5.401</b>
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	149	64
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	12	10
<b>Diluted NDV at Fair Value</b>	<b>6.160</b>	<b>5.475</b>
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	--	--
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	--	--
<i>Incluye:</i>		
(ix) Valor de mercado de la deuda	(203)	(280)
(xi) Real estate transfer tax	--	--
<b>EPRA NDV</b>	<b>5.957</b>	<b>5.195</b>
Número de acciones (millones)	540	508
<b>EPRA NDV por acción</b>	<b>11,03</b>	<b>10,22</b>

▪ **EPRA Earnings y Resultado neto recurrente**

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente	Millones de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>474</b>	<b>2</b>
<b>Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción</b>	<b>91,10</b>	<b>0,47</b>
<i>Incluye/(excluye):</i>		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(443)	78
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	1	(2)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	--	--
(iv) Impuestos por venta de activos	--	--
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	--	--
(vi) Cambios de valor en instrumentos financieros y costes de cancelación	30	31
(vii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(9)	(4)
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	--	--
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	66	27
<b>EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)</b>	<b>120</b>	<b>133</b>
<i>Ajustes específicos compañía:</i>		
(a) Gastos y provisiones extraordinarias	10	3
(b) Resultado financiero no recurrente	--	2
(c) Tax credits	--	--
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(2)	--
<b>Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía)</b>	<b>128</b>	<b>138</b>
Número promedio de acciones (millones)	520,1	508,1
<b>Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción</b>	<b>24,59</b>	<b>27,06</b>

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

Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV excluding Transfer costs	Millones de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Barcelona	1.423	1.333
Madrid	2.518	2.441
Paris	6.633	6.616
<b>Cartera de explotación</b>	<b>10.574</b>	<b>10.390</b>
Proyectos	<b>1.843</b>	<b>1.556</b>
Otros	<b>20</b>	<b>74</b>
<b>Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción</b>	<b>12.437</b>	<b>12.020</b>
España	4.830	4.562

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

	Millones de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
<b>Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs</b>		
<b>Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción</b>	<b>12.436</b>	<b>12.020</b>
Más: costes de transacción	655	611
<b>Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción</b>	<b>13.091</b>	<b>12.631</b>
España	4.953	4.685
Francia	8.138	7.946

- **Like-for-like Rentas**

	<i>(Millones de Euros)</i>			
	Oficinas			TOTAL
	Barcelona	Madrid	París	
<i>Like-for-like Rentas</i>				
<b>Ingresos por Rentas 2020</b>	<b>50</b>	<b>108</b>	<b>182</b>	<b>340</b>
<i>Like for like</i>	--	1	5	6
Proyectos y altas	(2)	(2)	(6)	(10)
Inversiones y desinversiones	(3)	(4)	(6)	(13)
Otros e indemnizaciones	--	(8)	--	(8)
<b>Ingresos por Rentas 2021</b>	<b>45</b>	<b>95</b>	<b>175</b>	<b>315</b>

- **Like-for-like Valoración**

	Millones de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
<i>Like-for-like Valoración</i>		
<b>Valoración a 1 de enero</b>	<b>12.020</b>	<b>12.196</b>
<i>Like for like España</i>	292	(163)
<i>Like for like Francia</i>	411	300
Adquisiciones y desinversiones	(288)	(313)
<b>Valoración a 31 de diciembre</b>	<b>12.435</b>	<b>12.020</b>

▪ **Loan to Value Grupo o LtV Grupo**

	Millones de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
<b>Loan to Value Grupo o LtV Grupo</b>		
Endeudamiento financiero bruto	4.935	4.851
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	--
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(219)	(269)
<b>(A) Endeudamiento financiero neto</b>	<b>4.716</b>	<b>4.582</b>
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	13.091	12.631
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad Dominante valoradas a EPRA NAV	98	38
<b>(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad</b>	<b>13.189</b>	<b>12.669</b>
<b>Loan to Value Grupo (A)/(B)</b>	<b>35,8%</b>	<b>36,2%</b>

▪ **LtV Holding o LtV Colonial**

	Millones de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
<b>LtV Holding o LtV Colonial Sociedad Holding</b>		
Endeudamiento financiero bruto	3.028	4.851
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	--
Menos: "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%	(101)	(269)
<b>(A) Endeudamiento financiero neto</b>	<b>2.927</b>	<b>4.582</b>
<b>(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción</b>	<b>10.036</b>	<b>12.631</b>
<b>Loan to Value Holding (A)/(B)</b>	<b>29,2%</b>	<b>36,3%</b>