

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

Informe de auditoría
Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2021
Informe de gestión consolidado

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2021, el estado de resultado, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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****Valoración de las inversiones inmobiliarias**

El Grupo posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias por importe de 12.183.368 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 bajo el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 Inversiones inmobiliarias, que representan el 96% del total activo. Asimismo, en el epígrafe Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias del ejercicio 2021 se ha registrado una ganancia de 441.134 miles de euros respecto a dichos activos, teniendo un efecto significativo en el resultado antes de impuestos consolidado del ejercicio. Se detalla información sobre los activos incluidos en dicho epígrafe en las Notas 4.4, 9 y 19.7 de la memoria consolidada adjunta.

Para obtener el valor razonable de dichos activos el Grupo solicita valoraciones realizadas por expertos independientes. El valor razonable es determinado según la metodología del 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.

Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de las inversiones inmobiliarias sobre el total de los activos y el efecto de su valoración sobre los resultados del Grupo, y a los juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de la dirección. Cambios en estos supuestos podrían conducir a una variación relevante en el valor razonable de dichos activos y su respectivo impacto en el estado de resultado consolidado, el estado de resultado global consolidado y el estado de situación financiera consolidado.

Hemos obtenido las valoraciones de todas las inversiones inmobiliarias realizadas al cierre del ejercicio por expertos independientes y hemos evaluado los requisitos de competencia e independencia de los mismos.

Hemos comprobado 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.

Por último, hemos evaluado los desgloses correspondientes incorporados en las Notas 4.4, 9 y 19.7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Consideramos que hemos obtenido suficiente evidencia de auditoría a lo largo de nuestro trabajo respecto a la razonabilidad de la valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el comité de auditoría y control de la Sociedad dominante 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 Sociedad dominante 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 Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2021 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán 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 y marcado 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 consolidado.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, 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 consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y éstas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para el comité de auditoría y control de la Sociedad dominante

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 dominante 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 del Grupo 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 al Grupo auditado se desglosan en la Nota 24 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Mireia Oranias Casajoanes (20973)

28 de febrero de 2022



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

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, elaboradas conforme a las normas internacionales de información financiera e informe de gestión consolidado

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

Estado de situación financiera consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos intangibles		5.010	4.633
Activos por derechos de uso	7	18.886	10.538
Inmovilizado material	8	55.162	56.741
Inversiones inmobiliarias	9	12.183.368	11.516.120
Activos financieros a coste amortizado	10	26.296	29.047
Instrumentos financieros derivados	15	14.775	287
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	18	696	418
Otros activos no corrientes	12	55.377	86.635
ACTIVO NO CORRIENTE		12.359.570	11.704.419
Existencias	11	60.689	52.409
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12	37.757	29.693
Activos financieros a coste amortizado		9	9
Activos por impuestos	18	23.557	17.934
Efectivo y medios equivalentes	14	218.942	268.553
ACTIVO CORRIENTE		340.954	368.598
Activos clasificados como mantenidos para la venta	23	27.000	281.959
TOTAL ACTIVO		12.727.524	12.354.976

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	Miles de euros	
		31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Capital Social		1.349.039	1.270.287
Prima de emisión		1.584.454	1.491.280
Valores propios		(66.657)	(24.440)
Otras reservas		239.398	244.888
Ganancias acumuladas		2.892.540	2.418.533
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		5.998.774	5.400.548
Participaciones no dominantes		1.185.655	1.432.616
PATRIMONIO NETO	13	7.184.429	6.833.164
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	14	71.142	264.342
Emisión de obligaciones y valores similares	14	4.284.957	4.068.760
Instrumentos financieros derivados	15	--	19.775
Pasivos por arrendamiento	7	17.737	10.058
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	18	360.109	366.989
Provisiones no corrientes	17	1.877	1.680
Otros pasivos no corrientes	16	88.175	85.898
PASIVO NO CORRIENTE		4.823.997	4.817.502
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	14	1.129	60.046
Emisión de obligaciones y valores similares	14	308.705	272.896
Emisión de pagarés	14	257.000	235.000
Pasivos por arrendamiento	7	3.259	1.973
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	16	135.808	115.438
Pasivos por impuestos	18	9.536	14.724
Provisiones corrientes	17	3.661	4.233
PASIVO CORRIENTE		719.098	704.310
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		12.727.524	12.354.976

Las Notas 1 a 25 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

Estado de resultado y estado de resultado global consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

ESTADO DE RESULTADO	Nota	Miles de euros	
		2021	2020
Importe neto de la cifra de negocios	19.1	316.719	341.669
Otros ingresos	19.2	5.330	4.982
Gastos de personal	19.3	(37.377)	(31.313)
Otros gastos de explotación	19.4	(44.105)	(45.936)
Amortizaciones		(8.112)	(7.142)
Resultados netos por ventas de activos	19.5	(1.261)	1.614
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	19.7	444.226	(79.052)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	19.6	(1.012)	543
Beneficio de explotación		674.408	185.365
Ingresos financieros	19.8	9.400	1.132
Gastos financieros	19.8	(120.434)	(121.690)
Resultado antes de impuestos		563.374	64.807
Impuesto sobre las ganancias	18	3.533	(1.990)
Resultado consolidado neto		566.907	62.817
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	5	473.842	2.387
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	13.6	93.065	60.430
Resultado básico por acción (Euros)	5	0,92	0,01
Resultado diluido por acción (Euros)	5	0,92	0,01

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	Miles de euros	
		2021	2020
Resultado consolidado neto		566.907	62.817
Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto		36.720	(42.933)
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	13.4 y 15	45.697	(44.609)
Transferencia al resultado global de resultados por instrumentos financieros de cobertura	13.4 y 15	(8.977)	1.676
Resultado global consolidado		603.627	19.884
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		510.449	(39.473)
Resultado global atribuido a participaciones no dominantes		93.178	59.357

Las Notas 1 a 25 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de resultado y estado de resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Valores propios	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre 2019	13	1.270.287	1.513.749	(6.179)	275.229	2.505.512	5.558.598	1.401.899	6.960.497
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	(41.860)	2.387	(39.473)	59.357	19.884
Operaciones con accionistas:									
Aumento de capital		--	--	--	--	--	--	--	--
Cartera valores propios		--	--	(22.430)	--	--	(22.430)	--	(22.430)
Distribución de resultado (dividendos)		--	(22.469)	--	8.787	(87.869)	(101.551)	(33.267)	(134.818)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	4.169	2.732	(1.777)	5.124	598	5.722
Variaciones de perímetro		--	--	--	--	--	--	4.053	4.053
Otras variaciones		--	--	--	--	280	280	(24)	256
Saldo a 31 de diciembre de 2020	13	1.270.287	1.491.280	(24.440)	244.888	2.418.533	5.400.548	1.432.616	6.833.164
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	36.607	473.842	510.449	93.178	603.627
Operaciones con accionistas:									
Aumentos de capital		78.752	204.261	--	--	(1.223)	281.790	--	281.790
Cartera valores propios		--	--	(44.351)	--	--	(44.351)	--	(44.351)
Distribución de resultado (dividendos)		--	(111.087)	--	--	--	(111.087)	(27.773)	(138.860)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	2.134	1.463	125	3.722	65	3.787
Variaciones de perímetro		--	--	--	(42.466)	28	(42.438)	(312.427)	(354.865)
Otras variaciones		--	--	--	(1.094)	1.235	141	(4)	137
Saldo a 31 de diciembre de 2021	13	1.349.039	1.584.454	(66.657)	239.398	2.892.540	5.998.774	1.185.655	7.184.429

Las Notas 1 a 25 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

Estado de flujos de efectivo consolidado al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

	Nota	Miles de euros	
		2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado neto		566.907	62.817
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		8.112	7.142
Provisiones (+/-)	19.4	(4.103)	4.180
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (+/-)	19.7	(444.226)	79.052
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (+/-)	19.6	1.012	(543)
Otros		14.448	594
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	19.5	1.261	(1.614)
Resultado financiero neto (+)	19.8	111.034	120.558
Impuesto sobre las ganancias (+/-)	18	(3.533)	1.990
Resultado ajustado		250.912	274.176
Cobros / (Pagos) por impuestos (+/-)		(14.436)	(29.786)
Intereses recibidos (+)		488	1.132
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Existencias (+/-)		(7.813)	(3.753)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		(11.266)	18.190
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		17.228	(25.793)
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		32.984	(12.641)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		268.097	221.525
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(2.307)	(2.552)
Activos materiales	8	(2.285)	(7.846)
Inversiones inmobiliarias	9	(303.958)	(198.571)
		(308.550)	(208.969)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta	9 y 23	346.697	299.129
Activos financieros	10	2.673	4.784
		349.370	303.913
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		40.820	94.944
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Dividendos pagados (-)	13	(138.860)	(134.818)
Amortización de deudas (-)	14	(1.311.433)	(1.179.280)
Intereses pagados (+/-)	19.8	(141.337)	(131.044)
Cancelación instrumentos financieros (-)	19.8	8.719	(3.147)
Compra de participaciones no dominantes (-)		(136.207)	--
Operaciones con acciones propias (+/-)	13.4 y 13.5	(44.351)	(23.050)
Obtención de nueva financiación (+)	14	1.395.000	1.204.353
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		9.941	2.289
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(358.528)	(264.697)
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Flujo de caja del ejercicio	14	(49.611)	51.772
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	14	268.553	216.781
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	14	218.942	268.553

Las Notas 1 a 25 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

1 Actividad del Grupo Colonial

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

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

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

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

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

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

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

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

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”), desarrollan su actividad en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y en Francia (París) a través del grupo del que es sociedad cabecera Société Foncière Lyonnaise, S.A. (en adelante, subgrupo SFL o SFL para la sociedad dependiente).

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 dominante ha mantenido la calificación crediticia obtenida de *Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited*, "BBB+" a largo plazo y "A-2" a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente, la Sociedad dominante mantiene la calificación obtenida de Moody's "Baa2" con perspectiva positiva. Durante el ejercicio 2021, la sociedad dependiente SFL también ha mantenido su calificación crediticia "BBB+" con perspectiva estable y "A-2" a corto plazo.

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

2 Bases de presentación de los estados financieros consolidados

2.1 Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el código de comercio, la Ley de sociedades de capital, la Ley del mercado de valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021 y del resultado integral de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los administradores de la Sociedad dominante en reunión de su consejo de administración de fecha 28 de febrero de 2022.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2021 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, fueron aprobadas por la junta general de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 30 de junio de 2021.

2.2 Adopción de las normas internacionales de información financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo se presentan de acuerdo con las NIIF-UE, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo se presentan en la Nota 4.

2.2.1 Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio –

Durante el ejercicio 2021 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

- NIIF 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2".
- NIIF 4 (Modificación) "Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF9".
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021".

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero 2021, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros consolidados, el cual no ha sido significativo.

2.2.2 Normas e interpretaciones emitidas no vigentes que se pueden adoptar con anticipación –

A la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones han sido publicadas por el IASB y el *IFRS Interpretations Committee*, pero no han entrado todavía en vigor, aunque se pueden adoptar con anticipación:

- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto". La fecha efectiva de esta modificación es el 1 de enero de 2022.
- NIC 37 (Modificación) "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato". La fecha efectiva de esta modificación es el 1 de enero de 2022.
- NIIF 3 (Modificación), "Referencia al Marco conceptual". La fecha efectiva de esta modificación es el 1 de enero de 2022.
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: Las siguientes modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y se aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022:
 - o NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF". La NIIF 1 permite una exención si una dependiente adopta las NIIF en una fecha posterior a su matriz. Esta modificación permite que las entidades que hayan tomado esta exención también midan las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes contabilizados por la matriz, en función de la fecha de transición de esta última a las NIIF.
 - o NIIF 9 "Instrumentos financieros". La modificación aborda qué costes deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. Los costes u honorarios podrían pagarse a terceros o al prestamista. Según la modificación, los costes u honorarios pagados a terceros no se incluirán en la prueba del 10%.
 - o NIC 41 "Agricultura".
 - o En referencia a la mejora por el IASB de la NIIF 16 "Arrendamientos" ésta no ha sido aprobada por la Unión Europea, debido a que se ha modificado el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF 16 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, así eliminando cualquier posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento. Los ejemplos ilustrativos acompañan, pero no forman parte de las NIIF.
- NIIF 17 "Contratos de seguros". La norma es de aplicación para ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada si se aplica la NIIF 9, "Instrumentos financieros" en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 o antes de dicha fecha.

En cualquier caso, los administradores de la Sociedad dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

2.2.3 Normas e interpretaciones emitidas no vigentes y no aprobadas por la Unión Europea –

A la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones han sido publicadas por el IASB y el *IFRS Interpretations Committee*, pero no han entrado todavía en vigor y están sujetas a su aprobación por la Unión Europea:

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”.
- NIC 1 (Modificaciones) “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes”.
- NIC 1 (Modificación) “Desglose de políticas contables”.
- NIC 8 (Modificación) “Definición de estimaciones contables”.
- NIC 12 (Modificación) “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción”.
- NIIF17 (Modificación) “Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 – Información comparativa”.

La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea.

En cualquier caso, los administradores de la Sociedad dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

2.3 Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en la moneda funcional del Grupo, euro, por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

2.4 Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante. Se han realizado por la dirección de la Sociedad dominante estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- El valor de mercado de los inmuebles para uso propio, las inversiones inmobiliarias y las existencias (Notas 8, 9 y 11).
Dicho valor de mercado 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 4.3, 4.4 y 4.21.
- Estimación de pérdida esperada de créditos (Notas 4.6.6 y 12).
- Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el estado de situación financiera consolidado (Notas 4.14 y 18).
- La valoración de los activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 4.20 y 23).
- El valor de mercado de los instrumentos financieros derivados (Notas 4.12, 4.22 y 15).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el estado de resultado consolidado.

2.5 Principios de consolidación

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma, cuyas cuentas anuales han sido preparadas por la dirección de cada sociedad del Grupo. El control se considera ostentado por la Sociedad dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica más adelante.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o vendidas durante el ejercicio se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición y se dejan de incluir desde el momento de la venta, según proceda.

Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante. Todas las sociedades dependientes tienen la misma fecha de cierre que la Sociedad dominante, es decir, 31 de diciembre.

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:

- El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe "Participaciones no dominantes" del estado de situación financiera consolidado dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".
- Los resultados del periodo: se presentan en el epígrafe "Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes" del estado de resultado consolidado.

Todas las sociedades que componen el Grupo han sido consolidadas aplicando el método de integración global, cuyas principales características se detallan a continuación:

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como todas las entidades en las que el Grupo controla directa o indirectamente las políticas financieras y operativas, de forma que ejerce el poder sobre la participada. Ello, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Adicionalmente, para evaluar si el Grupo controla a otra entidad, se considera el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto, tanto los mantenidos por la Sociedad dominante como por terceros, siempre que dichos derechos tengan carácter sustantivo.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultado consolidado del ejercicio (el detalle de las sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2021 y 2020 se incluye en el Anexo).

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad dominante, por considerar que las citadas reservas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad y las que puedan ser distribuidas no representarán un coste fiscal adicional significativo.

2.6 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2021 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 24 de febrero de 2021, la Sociedad dominante ha adquirido el 3,19% del capital social de la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. por importe de 100 miles de euros, pasando a ostentar el 100% del capital de dicha sociedad dependiente.
- Con fecha 4 de agosto de 2021, la Sociedad dependiente SFL ha recomprado a Predica un 7,86% de las acciones de la propia SFL, las cuáles han sido inmediatamente amortizadas, y ha realizado un swap de participaciones consistentes en adquirir a Predica sus 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 Champs-Elysées (49%).
- Con fecha 5 de agosto de 2021, ha quedado inscrita en el registro mercantil una ampliación de capital en la Sociedad dominante 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 de 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 dominante 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 dirigía. Así, la Sociedad dominante ha adquirido 1.801.231 acciones de la sociedad dependiente SFL, mediante la emisión de 9.006.155 nuevas acciones de la Sociedad dominante 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.

Durante el ejercicio 2020 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 2 de julio de 2020, la Sociedad dominante adquirió el 50% del capital social de la sociedad dependiente Wittywood, S.L., propietaria de un terreno situado en Barcelona, mediante la suscripción de la ampliación de capital realizada por la sociedad, por importe de 3 miles de euros más 4.644 miles de euros de prima de asunción. Las participaciones fueron íntegramente desembolsadas.
- Con fecha 29 de julio de 2020, la Sociedad dominante constituyó y suscribió la totalidad de las acciones de la sociedad dependiente Inmocol One, S.A.U. por importe de 60 miles de euros, así como de las participaciones de las sociedades dependientes Inmocol Two, S.L.U. e Inmocol Three, S.L.U. por importe de 3 miles de euros cada una de ellas.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, las sociedades dependientes Colonial Tramit, S.L.U., Inmocol One, S.A.U., Inmocol Two, S.L.U., Inmocol Three, S.L.U., SAS SB2, SAS SB3 y SCI SB3 están inactivas.

2.7 Comparación de la información

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

2.8 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de situación financiera consolidado, del estado de resultado y estado de resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado 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.

2.9 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020.

2.10 Crisis sanitaria Covid-19

Durante el ejercicio 2021, el Grupo ha mantenido las medidas adoptadas en el ejercicio 2020 para fortalecer la posición del Grupo 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 98%), 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.

2.11 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 del Grupo, así como los principales impactos contables en las cuentas consolidadas.

Efectos de los cambios vinculados al clima sobre la situación financiera del Grupo

El sector inmobiliario representa una parte relevante de las emisiones de gases de efecto invernadero en España y Francia. Por este motivo, el Grupo 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 consolidadas vinculadas a los cambios meteorológicos han sido considerados. Estos impactos no son cifras exactas, dado que resulta muy difícil desasociar 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 del Grupo 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 consolidadas

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

- Riesgos vinculados a los instrumentos financieros (NIIF7): a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo sólo tenía un 1,5% 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 del Grupo.
- En este punto, conviene señalar que 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.
- Las tasas e impuestos vinculadas a la reglamentación medioambiental (NIC37): las inversiones realizadas por el Grupo le han permitido estar alineado con la normativa en vigor relativa al cambio climático. En consecuencia, el Grupo no ha recibido ninguna sanción por no respetar dicha reglamentación. Por otro lado, el Grupo 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 (NIC36) o la reestimación de las vidas útiles y de los valores residuales del inmovilizado (NIC16): los activos del Grupo están fundamentalmente registrados a su valor razonable, por lo que las cuentas anuales del Grupo no incluyen ningún impacto relevante derivado de dichas normas.

3 Distribución del resultado de la Sociedad dominante

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

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante	38.726
A reserva legal	3.873
A dividendo	34.853
Total distribuido	38.726

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

El consejo de administración de la Sociedad dominante someterá a la aprobación de la junta de accionistas una propuesta de distribución 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 dominante mantenga en autocartera (Nota 13.3).

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

Miles de euros	2016	2017	2018	2019	2020
Dividendos distribuidos	62.749	77.619	101.567	101.551	111.087

4 Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las NIIF-UE, así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar las cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

4.1 Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios se contabilizan por el método de adquisición.

El coste de la combinación de negocios se distribuye a la fecha de adquisición, a través del reconocimiento a su valor razonable, de los activos y pasivos, así como de los pasivos contingentes de la sociedad adquirida que cumplan con los requisitos establecidos en la NIIF 3 para su reconocimiento. La diferencia positiva entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida se reconoce como fondo de comercio, el cual representa, por tanto, el pago anticipado realizado por Grupo de los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no han sido individual y separadamente identificados y reconocidos.

La diferencia negativa, en su caso, entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como resultado del ejercicio en que se incurre.

En una combinación de negocios realizada por etapas, la adquirente valorará nuevamente sus participaciones en el patrimonio de la adquirida previamente mantenidas por su valor razonable en la fecha de adquisición y reconocerá las ganancias o pérdidas resultantes, si las hubiera, en el estado de resultado consolidado o en el otro resultado consolidado, según corresponda.

4.2 Activos intangibles

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.

4.3 Inmovilizado material

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

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los inmuebles. Las posibles pérdidas por deterioro del valor de los inmuebles se registran de acuerdo con las mismas hipótesis de valoración descritas en la Nota 4.4.

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 al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de las reparaciones y mantenimientos se cargan en el estado de resultado consolidado durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Las sociedades del Grupo amortizan 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. El detalle de las vidas útiles para los inmuebles de uso propio ubicados en España y en Francia es el siguiente:

	Años de vida útil estimada	
	España	Francia
Inmuebles para uso propio:		
Construcciones	50	50
Instalaciones	10 a 15	10 a 15
Otro inmovilizado material	4 a 10	5 a 50

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta (Nota 19.5) o retiro de un activo (Nota 19.6) del presente epígrafe se determinan como la diferencia entre el precio de venta y su valor neto contable, reconociéndose en el estado de resultado consolidado.

4.4 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del estado de situación financiera consolidado 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 presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de período en que se producen, registrándolo en el epígrafe "Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias" del estado de resultado consolidado (Nota 19.7).

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

Cuando el Grupo registra como mayor valor razonable de una inversión inmobiliaria el coste de un activo que sustituye a otro ya incluido en dicho valor, el Grupo procede a reducir el valor del inmueble en el valor razonable del activo sustituido, registrando dicho impacto en el epígrafe "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro" del estado de resultado consolidado (Nota 19.6). En aquellos casos en que no se pueda identificar el valor razonable del activo sustituido, éste se registrará incrementando el valor razonable del inmueble, y posteriormente se reevalúa de forma periódica tomando como referencia las valoraciones realizadas por externos independientes, 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 acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (jerarquía del valor razonable de nivel 3) a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation en España, tanto para los ejercicios 2021 como 2020 y en Francia CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield tanto para los ejercicios 2021 como 2020), de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo 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 periodo. 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 se procede a sensibilizarlas, dado que las variaciones razonables que en ellas podrían producirse no supondrían un cambio significativo en los valores razonables de los activos.

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

El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios 2021 y 2020, se detallan en los siguientes cuadros:

Yields (%) – Oficinas	Brutas	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,23	4,37
Total cartera	4,26	4,38
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,12	4,24
Total cartera	4,17	4,27
Paris – Prime Yield		
Cartera en explotación	2,94	3,03
Total cartera	2,94	3,01

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

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

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

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 2020, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios (inmovilizado material -uso propio, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta):

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2021	12.436.041	960.845	(820.948)
Diciembre 2020	12.020.024	912.800	(780.310)

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

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
<i>Epígrafes del estado de situación financiera consolidado -</i>		
Inmovilizado material – Uso propio	37.241	37.494
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	12.210.368	11.515.620
Existencias (Nota 11)	60.689	52.409
Activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 23)	--	281.959
Incentivos al alquiler (Nota 12)	76.194	81.493
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar – Derechos de arrendamiento adquiridos (Nota 12)	99	1.002
Total Epígrafes del estado de situación financiera consolidado	12.384.591	11.969.977
Plusvalías latentes de activos registrados en Inmovilizado material	39.649	39.568
Plusvalías latentes de activos registrados en Existencias	11.801	10.479
Valoración	12.436.041	12.020.024

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2021 y 2020 derivados del alquiler de inversiones inmobiliarias han ascendido a 316.719 y 341.669 miles de euros (Nota 19.1), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" del estado de resultado consolidado.

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por Grupo Colonial, como consecuencia de la explotación de sus activos de inversión son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles (Nota 4.18).

4.5 Deterioro del valor del inmovilizado material

A la fecha de cada cierre, el Grupo 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 de 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, el Grupo 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.

4.6 Inversiones y otros activos financieros

4.6.1 Clasificación

El grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de valoración:

- aquellos que se valoran con posterioridad a valor razonable (ya sea con cambios en resultados o en otro resultado global), y
- aquellos que se valoran a coste amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos valorados a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en el estado de resultado o en el otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, esto dependerá de si el grupo realizó una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar la inversión en patrimonio neto a valor razonable con cambios en otro resultado global.

El Grupo reclasifica las inversiones en deuda cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar esos activos.

4.6.2 Reconocimiento y baja en cuentas

Las compras y ventas convencionales de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en que el grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando expiran o se ceden los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros y el grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

4.6.3 Valoración

En el momento de reconocimiento inicial, el grupo valora un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios en resultados, los costes de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costes de la transacción de activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen como gastos en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos se consideran en su totalidad al determinar si sus flujos de efectivo son únicamente el pago de principal e intereses.

4.6.4 Instrumentos de deuda

La valoración posterior de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocio del grupo para gestionar el activo y de las características de los flujos de efectivo del activo. Hay tres categorías de valoración en las que el grupo clasifica sus instrumentos de deuda:

- Coste amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando esos flujos de efectivo representan sólo pagos de principal e intereses se valoran a coste amortizado. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja cuando se den de baja se reconoce directamente en el resultado del ejercicio. Las pérdidas por deterioro del valor se presentan como una partida separada en el estado de resultado.
- Valor razonable con cambios en otro resultado global: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para vender los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan sólo pagos de principal e intereses, se valoran a valor razonable con cambios en otro resultado global. Los movimientos en el importe en libros se llevan a otro resultado global, excepto para el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro del valor, ingresos ordinarios por intereses y ganancias o pérdidas por diferencias de cambio que se reconocen en resultados. Cuando el activo financiero se da de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado global se reclasifica desde patrimonio neto a resultados y se reconoce en gastos financieros. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se presentan en gastos financieros y el gasto por deterioro del valor se presenta como una partida separada en el estado de resultado.
- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen el criterio para a coste amortizado o para a valor razonable con cambios en otro resultado global se reconocen a valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o una pérdida en una inversión en deuda que se reconozca con posterioridad a valor razonable con cambios en resultados se reconoce en resultados y se presenta neta en el estado de resultado dentro de gastos financieros en el ejercicio en que surge.

4.6.5 Instrumentos de patrimonio neto

El grupo valora posteriormente todas las inversiones en patrimonio neto a valor razonable. Cuando la dirección del grupo ha optado por presentar las ganancias y pérdidas en el valor razonable de las inversiones en patrimonio neto en otro resultado global, no hay reclasificación posterior de las ganancias y pérdidas en el valor razonable a resultados siguiendo a la baja en cuentas de la inversión. Los dividendos de tales inversiones siguen reconociéndose en el resultado del ejercicio como otros ingresos cuando se establece el derecho de la sociedad a recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en gastos financieros en el estado de resultado cuando sea aplicable. Las pérdidas por deterioro del valor (y reversiones de las pérdidas por deterioro del valor) sobre inversiones en patrimonio neto valoradas a valor razonable con cambios en otro resultado global no se presentan separadamente de otros cambios en el valor razonable.

4.6.6 Deterioro del valor

El grupo evalúa sobre una base prospectiva las pérdidas de crédito esperadas asociadas con sus activos a coste amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado global. La metodología aplicada para deterioro del valor depende de si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito.

Para los deudores comerciales, dada la composición de la cartera del Grupo, formada por empresas de reconocido prestigio y contrastada solvencia financiera, el bajo historial de pérdidas procedentes de los saldos de deudores en los últimos 10 ejercicios, incluidos los años de crisis financiera, el Grupo ha estimado que el deterioro por pérdida esperada de dichos activos financieros no es significativo (Nota 12).

4.7 Deudores

Los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro.

4.8 Efectivo y medios 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.

4.9 Instrumentos de patrimonio propio

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

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

Las acciones propias de la Sociedad dominante que adquiere durante el ejercicio se registran directamente minorando el patrimonio neto por el valor de la contraprestación entregada a cambio. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en el estado de resultado consolidado.

4.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las sociedades del Grupo, concretos en cuanto a su naturaleza, pero indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las sociedades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas 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 y se detallan en la Nota 17.

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y que son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar los riesgos específicos y probables para los cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen.

4.11 Prestaciones a los empleados

4.11.1 Indemnizaciones por cese -

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado 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 dominante no mantiene provisión alguna por este concepto.

4.11.2 Compromisos por pensiones -

Durante el ejercicio 2021 y 2020, la Sociedad dominante 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.

El subgrupo SFL mantiene a 31 de diciembre de 2021 y 2020, varios planes de pensiones de prestación definida. El cálculo de los compromisos por prestación definida es realizado periódicamente por actuarios expertos independientes. Las hipótesis actuariales utilizadas para el cálculo de las obligaciones están adaptadas a la situación y normativa francesa, de acuerdo con la NIC 19. Para dichos planes, el coste actuarial registrado en el estado de resultado consolidado es la suma del coste de los servicios del periodo, el coste por intereses y las pérdidas y ganancias actuariales. A 31 de diciembre de 2021 el pasivo neto por prestaciones definidas asciende a 1.346 miles de euros (1.215 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

4.11.3 Pagos basados en acciones -

El Grupo 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 otra, 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 liquidan con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento de patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los servicios recibidos, salvo que el de los instrumentos de patrimonio cedidos sea más fiable, 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. En el caso de los planes descritos en la Nota 20, se ha optado por valorarlos al importe de los instrumentos de patrimonio cedidos.

4.12 Instrumentos financieros derivados

El Grupo 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. En la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se ha tomado como referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Solventis A.V., S.A., tanto para el ejercicio 2021 como para el 2020).

A efectos de reconocimiento contable, se han utilizado los siguientes criterios:

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el epígrafe "Resultados por instrumentos financieros de cobertura" del otro resultado global consolidado hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados, según corresponda, al epígrafe "Gastos financieros" o "Ingresos financieros" del estado de resultado consolidado. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente como resultado financiero en el estado de resultado consolidado.
- 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 como resultado financiero en el estado de resultado consolidado.

De acuerdo con la NIIF 13, el Grupo ha estimado la consideración del riesgo de crédito propio y de la contraparte en la valoración de la cartera de derivados.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando un 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 el otro resultado global consolidado se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en el otro resultado global consolidado se transfiere al resultado consolidado neto del ejercicio. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el otro resultado consolidado se transfieren al resultado consolidado neto del periodo.

La eficacia de los instrumentos financieros 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 utilizado para determinar la eficacia de los instrumentos financieros de cobertura 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, considerando que el instrumento financiero de cobertura es eficaz cuando el resultado de la correlación estadística anterior se encuentra situado entre 0,80 y 1.

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

4.13 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 del Grupo y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal del Grupo 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.

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

4.14 Impuesto sobre las ganancias

El gasto por el impuesto sobre sociedades español y los impuestos de naturaleza similar aplicables a las entidades extranjeras consolidadas se reconocen en el estado de resultado consolidado, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en él.

El impuesto sobre las ganancias representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos.

El gasto por impuesto sobre las ganancias del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en el estado de resultado consolidado porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del estado de situación financiera consolidado.

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 el estado de situación financiera consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros. Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en la NIC 12, las variaciones en los activos y pasivos por impuestos diferidos motivados por cambios en las tasas o en las normativas fiscales, se reconocen en el estado de resultado consolidado del ejercicio en el que se aprueban dichas modificaciones.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 12, en la medición de los pasivos por impuesto diferido el Grupo 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 que se miden utilizando el modelo del valor razonable de la NIC 40, existe una presunción refutable de que su importe en libros se recuperará mediante la venta. En consecuencia, el pasivo por impuesto diferido de las inversiones inmobiliarias del Grupo ubicadas en España se ha calculado aplicando un tipo impositivo del 25% minorado por los créditos fiscales existentes y no registrados a 31 de diciembre de 2021. Con ello, la tasa efectiva de liquidación se ha fijado en un 18,75%.

Hasta el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad dominante era la cabecera de un grupo de sociedades acogido al régimen de consolidación fiscal, con el grupo fiscal número 6/08.

4.14.1 Régimen SOCIMI

Con efectos 1 de enero de 2017, el régimen fiscal de la Sociedad dominante 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:

1. 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 dominante 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.

2. 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 dominante 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.

3. 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:

a) 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. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

b) 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.

c) 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.

4.14.2 Régimen SIIC – Subgrupo SFL

Las sociedades del subgrupo SFL están acogidas desde el 1 de enero de 2003 al régimen fiscal francés aplicable a las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (en adelante régimen SIIC). Dicho régimen permite registrar los

activos afectos a la actividad patrimonial a valor de mercado de la fecha de opción por el régimen, tributando actualmente a un tipo impositivo del 19% (en adelante “*exit tax*”) sobre la plusvalía latente en el momento de la opción, pagadero en un plazo de cuatro años, sobre las plusvalías registradas.

Dicho régimen únicamente afecta a la actividad inmobiliaria, no habiéndose incluido en el mismo las sociedades con actividad comercial y de prestación de servicios (Segpim, S.A. y Locaparis SAS, en el caso del subgrupo SFL), los inmuebles en régimen de arrendamiento financiero (excepto que se cancele de forma anticipada el contrato), y los subgrupos y sociedades participadas conjuntamente con terceros.

Este régimen permite al subgrupo SFL estar exonerado de impuestos por los resultados generados en la explotación de su negocio de patrimonio, así como por las plusvalías obtenidas de ventas de inmuebles, con la condición de distribuir de forma anual como dividendos, el 95% de los resultados afectos a dicha actividad y el 70% de las plusvalías obtenidas por ventas de inmuebles de sociedades acogidas a dicho régimen.

4.15 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF-UE, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

El resultado obtenido por dividendos de inversiones se reconoce en el momento en el que los accionistas tengan el derecho de recibir el pago de los mismos, es decir, en el momento en que las juntas generales de accionistas/socios de las sociedades participadas aprueban su distribución.

4.15.1 Arrendamiento de inmuebles

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 16, 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 del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

4.15.2 Arrendamiento de inmuebles-Arrendador

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 al estado de resultado consolidado 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.

En relación con la modificación de la NIIF 16 derivada de la situación generada por la pandemia, la Sociedad dominante ha considerado las ayudas concedidas a los arrendatarios como modificaciones del contrato inicial, registrándolas como un incentivo al alquiler, excepto para aquellos casos de menor cuantía, en que han sido registrados directamente contra el estado de resultado consolidado, minorando el importe neto de la cifra de negocios.

4.15.3 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 el Grupo a sus clientes. El Grupo reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas del contrato de arrendamiento. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento, utilizando un sistema lineal.

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 el estado de resultado consolidado en la fecha en que son exigibles por el Grupo.

4.15.4 Arrendamiento de inmuebles-Arrendatario

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo. Cada pago por arrendamiento se asigna entre el pasivo y el gasto financiero. El gasto financiero se carga a resultados durante el plazo del arrendamiento de forma que produzca un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo por derecho de uso se amortiza durante la vida útil del activo o el plazo de arrendamiento, el más pequeño de los dos, sobre una base lineal.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre la base del valor actual. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- pagos fijos (incluyendo pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo por arrendamiento a cobrar,
- los pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo,
- los importes que se espera que abone el arrendatario en concepto de garantías de valor residual,
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- los pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el arrendatario de esa opción.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento. Si ese tipo no se puede determinar, se usa el tipo incremental de endeudamiento, siendo el tipo que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar en un entorno económico similar con términos y condiciones similares.

Los activos por derecho de uso se valoran a coste que incluye lo siguiente:

- el importe de la valoración inicial del pasivo por arrendamiento,
- cualquier pago por arrendamiento hecho en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido,
- cualquier coste directo inicial, y
- los costes de restauración.

Los pagos asociados con arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de escaso valor se reconocen sobre una base lineal como un gasto en resultados. Arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

En relación con la modificación de la NIIF 16 derivada de la situación generada por la pandemia, la Sociedad dominante ha considerado las ayudas recibidas de los arrendadores de los espacios alquilados por su sociedad dependiente Utopicus como si se tratara de un pago por arrendamiento variable, registrando su impacto directamente contra el estado de resultado consolidado.

4.16 Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de inversiones inmobiliarias o existencias (Notas 9 y 11), que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta.

4.17 Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)

En el estado de flujos de efectivo consolidado 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 que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios, 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 medios 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.

4.18 Costes repercutidos a arrendatarios

De acuerdo con las NIIF-UE, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en el estado de resultado consolidado. Los importes repercutidos por estos conceptos en los ejercicios 2021 y 2020 ha ascendido a 58.129 y 63.202, respectivamente.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante los ejercicios 2021 y 2020, incluidos dentro del epígrafe "Beneficio de explotación" del estado de resultado consolidado, ascienden a 82.189 y 88.182, respectivamente, antes de ser minorados por los costes repercutidos a los arrendatarios. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

4.19 Transacciones con partes vinculadas

El Grupo 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.

4.20 Activos clasificados como mantenidos para la venta

Los activos clasificados como mantenidos para la venta se valoran de acuerdo con la norma de valoración aplicable en cada caso 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, el activo esté en condiciones para su venta inmediata en su situación actual y se espere que se materialice completamente en un plazo no superior a doce meses a partir de la clasificación del activo como mantenido para la venta.

El Grupo Colonial procede a clasificar los activos clasificados como mantenidos para la venta cuando existe para estos 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.

4.21 Existencias

Las existencias, constituidas por terrenos, promociones en curso y terminadas, se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución.

El coste de ejecución recoge los gastos directos e indirectos necesarios para su construcción, así como de los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando dicho proceso tenga una duración superior a un año.

Las entregas a cuenta, fruto de la suscripción de contratos de opción de compra, se registran como anticipos de existencias y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas.

El Grupo registra las oportunas pérdidas por deterioro del valor de existencias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado.

El valor de mercado se determina periódicamente a través de valoraciones de expertos independientes (Jones Lang LaSalle) que han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el comité internacional de estándares de valoración (IVSC).

Para 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.

4.22 Jerarquía del valor razonable

La valoración de los activos y pasivos financieros valorados por su valor razonable se desglosa por niveles según la jerarquía siguiente determinada por las NIIF 7 y NIIF 13:

- Nivel 1: Los inputs están basados en precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.
- Nivel 2: Los inputs están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos (no incluidos en el nivel 1), precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los inputs significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.
- Nivel 3: Los inputs no son generalmente observables y por lo general reflejan estimaciones de los supuestos de mercado para la determinación del precio del activo o pasivo. Los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

En aplicación de la NIIF 13, el Grupo ha estimado el riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados (Nota 4.12). Se estima que el riesgo de crédito no es significativo a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

El desglose de los activos y pasivos financieros del Grupo valorados al valor razonable según los citados niveles es el siguiente:

31 de diciembre de 2021	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	--	14.775	--
No calificados de cobertura	--	--	--
Total activos (Nota 15)	--	14.775	--
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	--	--	--
No calificados de cobertura	--	--	--
Total pasivos (Nota 15)	--	--	--

31 de diciembre de 2020	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	--	287	--
No calificados de cobertura	--	--	--
Total activos (Nota 15)	--	287	--
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	--	19.775	--
No calificados de cobertura	--	--	--
Total pasivos (Nota 15)	--	19.775	--

5 Resultado por acción

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

Tanto a 31 de diciembre de 2021 como de 2020 no existen instrumentos que puedan tener efecto dilutivo significativo sobre el número promedio de acciones ordinarias de la Sociedad dominante.

Los planes de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante se liquidan mediante la entrega de acciones que la Sociedad dominante mantiene en autocartera con carácter previo. Dichas entregas de acciones no tienen efecto relevante o material sobre el beneficio diluido por acción (Nota 20).

	Miles de euros	
	2021	2020
Resultado consolidado atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante:	473.842	2.387
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número promedio de acciones ordinarias (en miles)	515.705	507.139
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	0,92	0,01
Resultado diluido por acción:	0,92	0,01

6 Información financiera por segmentos

6.1 Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas áreas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2021 y 2020 y que se ha utilizado por la dirección del Grupo para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

El segmento de patrimonio (o negocio tradicional) recoge la actividad asociada arrendamientos de oficinas, mientras que el segmento de negocio flexible recoge la actividad asociada al coworking o espacios flexibles de oficinas.

6.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de ventas de inversiones inmobiliarias. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación que le sean directamente atribuibles y la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias. Estos gastos repartidos no incluyen ni intereses ni el gasto de impuesto sobre las ganancias ni los gastos generales de administración correspondientes a los servicios generales que no estén directamente imputados a cada segmento de negocio.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de los mismos. El Grupo no tiene establecidos criterios de reparto de la deuda financiera y el patrimonio por segmentos. La deuda financiera se atribuye en su totalidad a la "Unidad corporativa".

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades:

Información por segmentos 2021	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos								
Cifra de negocios (Nota 19.1)	41.793	89.899	174.634	1.672	307.998	8.721	--	316.719
Otros ingresos (Nota 19.2)	4	9	3.402	--	3.415	--	1.915	5.330
Beneficio neto por ventas de activos (Nota 19.5)	(1.537)	(102)	108	270	(1.261)	--	--	(1.261)
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 19.7)	46.106	143.031	255.177	(88)	444.226	--	--	444.226
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 19.6)	(226)	(827)	--	25	(1.028)	(228)	244	(1.012)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	80.083	219.653	425.939	4.071	729.746	(924)	(54.414)	674.408
Resultado financiero (Nota 19.8)	--	--	--	--	--	--	(111.034)	(111.034)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	--	563.374	563.374
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	--	566.907	566.907
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 13.6)	--	--	--	--	--	--	(93.065)	(93.065)
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 5)	--	--	--	--	--	--	473.842	473.842

Las transacciones más significativas realizadas entre segmentos durante el ejercicio 2021 han sido las siguientes:

	Miles de Euros			
	Negocio Tradicional	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios	7.290	--	--	7.290
Beneficio / (Pérdida) de explotación	--	(7.290)	--	(7.290)

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

	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Activo								
Fondo de comercio	--	--	--	--	--	--	--	--
Activos intangibles, activos por derechos de uso, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 7, 8, 9, 11 y 23)	1.522.996	3.232.366	7.497.284	19.765	12.272.411	32.974	44.730	12.350.115
Activos financieros	8.388	17.092	4.346	273	30.099	1.725	228.198	260.022
Otros activos no corrientes	--	--	--	--	--	--	56.073	56.073
Deudores comerciales y otros activos corrientes	--	--	--	--	--	--	61.314	61.314
Total Activo	1.531.384	3.249.458	7.501.630	20.038	12.302.510	34.699	390.315	12.727.524

	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	72.271	72.271
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	4.593.662	4.593.662
Emisión de pagarés (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	257.000	257.000
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	--	--	--	--	--	--	--	--
Pasivos por arrendamiento (Nota 7)	--	--	--	--	--	--	20.996	20.996
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	--	--	--	--	--	--	135.808	135.808
Otros Pasivos	--	--	--	--	--	--	463.358	463.358
Total Pasivo	--	--	--	--	--	--	5.543.095	5.543.095

	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Otra información								
Inversiones en inmovilizado intangible, material, inversiones inmobiliarias y existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta	86.323	78.443	160.393	205	325.364	2.117	1.791	329.272
Amortizaciones	(29)	(854)	(312)	--	(1.195)	(4.124)	(2.793)	(8.112)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferente a las amortizaciones del periodo:								
- Variación de provisiones (Nota 19.4)	(87)	475	(613)	(45)	(270)	169	(657)	(758)
- Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 19.7)	46.106	143.031	255.177	(88)	444.226	--	--	444.226
- Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 19.6)	(226)	(827)	--	25	(1.028)	(228)	244	(1.012)

Información por segmentos 2020	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos								
Cifra de negocios (Nota 19.1)	46.559	102.952	182.424	2.776	334.711	6.958	--	341.669
Otros ingresos (Nota 19.2)	4	2	3.999	--	4.005	--	977	4.982
Beneficio neto por ventas de activos (Nota 19.5)	340	718	--	556	1.614	--	--	1.614
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 19.7)	(82.232)	(166.993)	176.526	(6.353)	(79.052)	--	--	(79.052)
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 19.6)	(248)	(194)	--	--	(442)	(46)	1.031	543
Beneficio / (Pérdida) de explotación	(38.477)	(72.783)	351.080	(5.958)	233.862	1.360	(49.857)	185.365
Resultado financiero (Nota 19.8)	--	--	--	--	--	--	(120.558)	(120.558)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	--	64.807	64.807
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	--	62.817	62.817
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 13.6)	--	--	--	--	--	--	(60.430)	(60.430)
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 5)	--	--	--	--	--	--	2.387	2.387

Las transacciones más significativas que se realizaron entre segmentos durante el ejercicio 2020 fueron las siguientes:

	Miles de Euros			
	Negocio Tradicional	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios	6.917	--	--	6.917
Beneficio / (Pérdida) de explotación	--	(6.917)	--	(6.917)

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

	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Activo								
Fondo de comercio	--	--	--	--	--	--	--	--
Activos intangibles, activos por derechos de uso, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 7, 8, 9, 11 y 23)	1.417.910	3.050.837	7.345.231	38.923	11.852.901	24.788	44.711	11.922.400
Activos financieros	8.855	17.766	514	313	27.448	1.680	268.768	297.896
Otros activos no corrientes	--	--	--	--	--	--	87.053	87.053
Deudores comerciales y otros activos corrientes	--	--	--	--	--	--	47.627	47.627
Total Activo	1.426.765	3.068.603	7.345.745	39.236	11.880.349	26.468	448.159	12.354.976

	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	324.388	324.388
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	4.341.656	4.341.656
Emisión de pagarés (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	235.000	235.000
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	--	--	--	--	--	--	19.775	19.775
Pasivos por arrendamiento (Nota 7)	--	--	--	--	--	--	12.031	12.031
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	--	--	--	--	--	--	115.438	115.438
Otros Pasivos	--	--	--	--	--	--	473.524	473.524
Total Pasivo	--	--	--	--	--	--	5.521.812	5.521.812

	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Otra información								
Inversiones en inmovilizado intangible, material, inversiones inmobiliarias y existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta	34.549	60.166	119.912	1	214.628	6.266	2.816	223.710
Amortizaciones	(29)	(1.516)	--	--	(1.545)	(2.796)	(2.801)	(7.142)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferente a las amortizaciones del periodo:								
- Variación de provisiones (Nota 19.4)	(94)	(151)	(888)	(14)	(1.147)	(419)	2.483	917
- Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 19.7)	(82.232)	(166.993)	176.526	(6.353)	(79.052)	--	--	(79.052)
- Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 19.6)	(248)	(194)	--	--	(442)	(46)	1.031	543

7 Arrendamientos

La sociedad dependiente Utopicus alquila, como arrendataria, varias oficinas. Los contratos de alquiler se hacen normalmente para plazos fijados de 4 a 10 años. Los plazos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen un rango amplio de términos y condiciones diferentes. Los acuerdos de arrendamiento no imponen covenants, pero los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para obtener préstamos.

7.1 Activos por derechos de uso

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Inmovilizado material	18.886	10.538
Activos por derecho de uso	18.886	10.538

Durante el mes de marzo de 2021, se ha firmado un nuevo contrato de arrendamiento operativo del centro coworking Habana amortizables en 11 años y 6 meses, de los cuáles son de obligado cumplimiento 6 años y 6 meses.

7.2 Impuestos diferidos por derecho de uso

	Nota	Miles de Euros	
		31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Impuesto diferido de activo por derechos de uso	18	528	333
Impuesto diferido por derechos de uso		528	333

7.3 Pasivos por arrendamiento

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Pasivos por arrendamiento no corrientes	17.737	10.058
Pasivos por arrendamientos corrientes	3.259	1.973
Pasivos por arrendamiento	20.996	12.031

El incremento de los Pasivos por arrendamiento corresponde, fundamentalmente, al registro del nuevo contrato de arrendamiento descrito en la Nota 7.1.

7.4 Arrendamientos operativos como arrendataria

La sociedad dependiente Utopicus tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los contratos en vigor, teniendo en cuenta las repercusiones de gastos, incrementos futuros de IPC y otras actualizaciones de rentas pactadas:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Hasta 12 meses	3.181	3.222
Entre 1 y 5 años	5.834	8.385
Más de 5 años	869	1.172
Total cuotas mínimas arrendamientos operativos – como arrendataria	9.884	12.779

Estos importes corresponden a los contratos de arrendamiento firmados por la sociedad dependiente Utopicus por los locales donde realiza su actividad.

7.5 Impactos en el estado de resultado consolidado

Los impactos en el estado de resultado consolidado se presentan en la tabla siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Amortizaciones	(2.325)	(1.430)
Gastos financieros por actualización	(792)	(622)
Total	(3.117)	(2.052)

8 Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado han sido los siguientes:

	Nota	Miles de Euros		
		Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado material	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2019		44.301	6.599	50.900
<i>Coste de adquisición</i>		51.280	15.684	66.964
<i>Amortización acumulada</i>		(4.889)	(9.085)	(13.974)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		(2.090)	--	(2.090)
Adiciones		5.283	2.542	7.825
Dotación a la amortización		(1.496)	(1.443)	(2.939)
Retiros		(89)	(34)	(123)
Deterioro del valor	19.6	1.078	--	1.078
Saldo a 31 de diciembre de 2020		49.077	7.664	56.741
<i>Coste de adquisición</i>		56.446	17.864	74.310
<i>Amortización acumulada</i>		(6.357)	(10.200)	(16.557)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		(1.012)	--	(1.012)
Adiciones		1.280	1.005	2.285
Dotación a la amortización		(1.689)	(1.394)	(3.083)
Retiros coste de adquisición		(239)	(292)	(531)
Retiros amortización acumulada		48	266	314
Trasposos coste adquisición		(1)	(828)	(829)
Trasposos amortización acumulada		--	(4)	(4)
Deterioro del valor	19.6	269	--	269
Saldo a 31 de diciembre de 2021		48.745	6.417	55.162
<i>Coste de adquisición</i>		57.486	17.749	75.235
<i>Amortización acumulada</i>		(7.998)	(11.332)	(19.330)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		(743)	--	(743)

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 42, rue Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El coste de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la partida "Inmuebles para uso propio".

A 31 de diciembre de 2021, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los activos por importe de 269 miles de euros, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes (Nota 4.3). En el ejercicio 2020 se registró una reversión del deterioro del valor de los activos de 1.078 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021 se han registrado bajas por sustitución por importe total de 217 miles de euros.

9 Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación han sido los siguientes:

	Nota	Miles de Euros			Total
		Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Anticipos de inmovilizado	
Saldo a 31 de diciembre de 2019		10.915.600	880.517	1.000	11.797.117
Adiciones		40.187	162.251	--	202.438
Altas perímetro	2.6	--	4.157	--	4.157
Retiros	19.5	(131.918)	--	(500)	(132.418)
Trasposos	23	(259.011)	(18.481)	--	(277.492)
Variaciones de valor	19.7	(35.520)	(42.162)	--	(77.682)
Saldo a 31 de diciembre de 2020		10.529.338	986.282	500	11.516.120
Adiciones		98.959	217.262	--	316.221
Retiros	19.5	(28.104)	--	(500)	(28.604)
Trasposos	23	183.579	(245.082)	--	(61.503)
Variaciones de valor	19.7	346.467	94.667	--	441.134
Saldo a 31 de diciembre de 2021		11.130.239	1.053.129	--	12.183.368

9.1 Movimientos del ejercicio 2021 -

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad dominante ha adquirido un inmueble en Barcelona por importe de 47.454 miles de euros, costes de adquisición incluidos. Adicionalmente, ha ejecutado la tercera y última opción de compra para la adquisición de una planta de un inmueble de Madrid por un importe total 5.107 miles de euros, costes de adquisición incluidos lo que ha supuesto una baja del anticipo registrado en ejercicios anteriores por importe de 500 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 263.660 miles de euros, incluidos 11.937 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Durante el ejercicio 2021 se ha enajenado un inmueble de oficinas por un importe total de venta de 27.200 miles de euros, lo que ha supuesto el registro de una pérdida en el estado de resultado consolidado de 1.567 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta. Adicionalmente, se han registrado bajas por sustitución por importe total de 1.023 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021, se han reclasificado -- inmuebles al epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado, por importe total de 61.503 miles de euros.

9.2 Movimientos del ejercicio 2020 -

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad dominante ejecutó una de las opciones de compra sobre una planta de un inmueble de Madrid por un importe total 5.086 miles de euros, incluidos gastos, y supuso una baja del anticipo registrado en el ejercicio 2019 por importe de 500 miles de euros.

El resto de las adiciones del ejercicio 2020 correspondieron a inversiones realizados en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 197.352 miles de euros, incluidos 10.047 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Con fecha 2 de julio de 2020, la Sociedad dominante adquirió el 50% del capital social de la sociedad dependiente Wittywood, S.L., lo que supuso un alta de perímetro por importe de 4.157 miles de euros.

Las bajas del ejercicio 2020, por importe total de venta de 146.800 miles de euros supusieron un beneficio de 8.478 miles de euros, incorporando los costes indirectos de la venta. Las operaciones realizadas fueron la venta de un piso y un inmueble sitios en Madrid, dos inmuebles sitios en Barcelona y un hotel en Almería.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 se registraron bajas por sustitución por importe total de 439 miles de euros.

Durante el ejercicio 2020, se reclasificaron 3 inmuebles al epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado, por importe total de 277.492 miles de euros.

9.3 Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado consolidado recoge los resultados por revalorización de las inversiones inmobiliarias, que han supuesto un beneficio de 441.134 miles de euros en el ejercicio 2021 (77.682 miles de euros de pérdida en el ejercicio 2020) (Nota 19.7), respectivamente, de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2021 y 2020 (Nota 4.4).

9.4 Costes financieros capitalizados

El detalle de los costes financieros capitalizados como más coste de las inversiones inmobiliarias se detalla en el siguiente cuadro (Nota 19.8):

	Miles de Euros	
	Capitalizado en el periodo	Tipo de interés medio
Ejercicio 2021		
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	5.879	2,28%
Subgrupo SFL	6.058	1,45%
Total ejercicio 2021	11.937	
Ejercicio 2020		
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	4.570	2,22%
Subgrupo SFL	5.477	1,43%
Total ejercicio 2020	10.047	

9.5 Otra información

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado en curso es la siguiente:

	Superficie total (m ²) inversiones inmobiliarias					
	Inversiones inmobiliarias		Inmovilizado 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	55.879	47.196	388.545	412.608
Madrid	601.938	592.013	196.643	210.391	798.581	802.404
Resto España	16.901	63.150	23.557	23.557	40.458	86.707
París (*)	341.634	344.291	79.687	84.489	421.321	428.780
	1.293.139	1.364.866	355.766	365.633	1.648.905	1.730.499

(*) Para el ejercicio 2021 y 2020, se incluye el 100% de la superficie de los inmuebles cuyas sociedades han sido consolidadas aplicando el método de integración global.

(**) No se incluyen 20.276 m² de superficie de la sociedad dependiente Peñalvento por estar clasificado el activo en el epígrafe de "Existencias" (Nota 11) ni las superficies de 8.347 m² y 39.879 m², correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020 respectivamente, de activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de "Activos clasificados como mantenidos para la venta" (Nota23).

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene entregado un activo en garantía de un préstamo hipotecario cuyo valor contable asciende a 169.961 miles de euros, en garantía de deuda por importe de 75.700 (Nota 14.7). A 31 de diciembre de 2020, los importes anteriores ascendían a 1.176.881 y 272.780 miles de euros, respectivamente.

En el mes de septiembre de 2021, el subgrupo SFL ha amortizado anticipadamente tres préstamos con garantía hipotecaria por importe total pendiente de 195.520 miles de euros (Nota 14.7).

10 Activos financieros no corrientes

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2020	Altas	Retiros	31 de diciembre de 2021
Depósitos y fianzas constituidos	29.047	--	(2.751)	26.296
Total activos financieros a coste amortizado	29.047	--	(2.751)	26.296

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2019	Altas	Retiros	31 de diciembre de 2020
Depósitos y fianzas constituidos	33.585	1.496	(6.034)	29.047
Total activos financieros a coste amortizado	33.585	1.496	(6.034)	29.047

Los depósitos y fianzas no corrientes corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados en los organismos oficiales de cada país por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles de acuerdo con la legislación vigente.

11 Existencias

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	52.409	48.196
Adiciones	8.280	4.213
Saldo final	60.689	52.409

Las existencias corresponden al edificio de oficinas que el Grupo está promoviendo para un tercero. El Grupo ha recibido en total 28.287 miles de euros en concepto de pagos a cuenta (Nota 16).

El coste financiero capitalizado durante el ejercicio 2021 ha ascendido a 467 miles de euros, a un tipo de interés medio de 2,28% (460 miles de euros a un tipo medio de 2,22% durante el ejercicio 2020).

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.

12 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Nota	Miles de euros			
		31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Clientes por ventas y prestación de servicios		17.306	--	12.945	--
Clientes por venta de inmuebles		849	--	648	--
Periodificación incentivos al arrendamiento	12.3	20.817	55.377	21.690	59.803
Otros deudores	12.4	89.104	--	90.380	--
Otros activos		3.029	--	138	26.832
Deterioro del valor de créditos -					
- Clientes por ventas y prestación de servicios		(7.875)	--	(10.635)	--
- Otros deudores	12.4	(85.473)	--	(85.473)	--
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		37.757	55.377	29.693	86.635

12.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

Recoge, principalmente, las cantidades de las cuentas por cobrar de clientes del negocio de patrimonio del Grupo, con períodos de facturación mensual, trimestral o anual, no existiendo a 31 de diciembre de 2021 y 2020 saldos vencidos significativos.

A cierre del ejercicio 2021 y 2020 no existen saldos vencidos no provisionados significativos.

12.2 Clientes por ventas de inmuebles

Recoge, principalmente, las cantidades pendientes de cobro derivadas de las ventas de activos.

12.3 Periodificación incentivos al arrendamiento

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

En el ejercicio 2021, se han traspasado al epígrafe de “Activos clasificados como mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado el importe de 547 miles de euros correspondiente a la periodificación de los incentivos al alquiler de un inmueble clasificado para la venta (2020: 5.823 miles de euros) (Nota 23).

12.4 Otros deudores

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, en la partida “Otros deudores”, se 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, incluidos los intereses devengados hasta la fecha.

En la actualidad Nozar, S.A. sigue en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2021 y 2020, el estado de situación financiera consolidado recoge el deterioro de la totalidad del crédito comercial con la citada sociedad.

13 Patrimonio neto

13.1 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 extraordinaria de accionistas de la Sociedad dominante 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 Soci   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 dominante 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 integralmente 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 dominante 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 dirigió. Así, la Sociedad dominante ha adquirido 1.801.231 acciones de la sociedad dependiente SFL, mediante la emisión de 9.006.155 nuevas acciones de la Sociedad dominante 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 CNMV, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2021 y 2020, eran las siguientes:

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Número de acciones*	% de participación	Número de acciones*	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Qatar Investment Authority (**)	102.675.757	19,03%	102.675.757	20,21%
Grupo Finaccess	80.028.647	14,83%	80.028.647	15,75%
Inmo S.L.	29.002.980	5,37%	29.002.980	5,71%
Aguila Ltd.	28.880.815	5,35%	28.880.815	5,68%
Credit Agricole, S.A.	22.494.701	4,17%	--	--
BlackRock Inc	16.182.616	3,00%	15.343.358	3,02%
PGGM Vermogensbeheer B.V. (***)	--	--	25.438.346	5,01%

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

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

*** La participación de PGGM Vermogensbeheer B.V. a 31 de diciembre de 2021 se ha visto reducida por debajo del 3%.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 Aguila Ltd. y BlackRock Inc. tienen formalizados instrumentos financieros ligados a acciones de la Sociedad dominante que podrían dar lugar, en caso de ejercicio, a una participación adicional en el capital social de Colonial. Estos instrumentos financieros no implican, ni pueden implicar, la emisión de nuevas acciones de la Sociedad dominante.

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

La junta general ordinaria de accionistas celebrada el 30 de junio de 2021, acordó autorizar al consejo de administración para emitir, en nombre de la Sociedad dominante y en una o varias ocasiones, y por un plazo máximo de 5 años, obligaciones convertibles en nuevas acciones de la Sociedad dominante u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción de acciones de la Sociedad dominante, con expresa atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas hasta un máximo del 20% del capital social, así como de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender la conversión. El importe máximo de la emisión o emisiones de los valores que pueden realizarse al amparo de la presente delegación no podrá exceder en un importe conjunto de 500.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa.

La junta general ordinaria de accionistas celebrada el 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.

13.2 Prima de emisión

Con fecha de 30 de junio de 2020 la junta general de accionistas acordó distribuir dividendos con cargos a la prima de emisión por importe de 22.469 miles de euros, los cuáles fueron satisfechos a los accionistas.

Durante el ejercicio de 2021, a consecuencia de las ampliaciones de capital anteriormente descritas, el importe de la prima de emisión 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.

13.3 Valores propios

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

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Tramo libre	7.943.007	64.745	3.131.110	22.546
Contratos liquidez	229.500	1.912	229.500	1.894
Saldo final	8.172.507	66.657	3.360.610	24.440

13.3.1 Valores propios – Tramo libre

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

	Nota	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
		Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial		3.131.110	22.546	349.366	4.301
Plan de recompra 2020		--	--	3.000.000	21.042
Plan de recompra 2021		5.000.000	43.439	--	--
Entrega de acciones plan incentivos	20	(296.337)	(2.134)	(395.116)	(4.169)
Otras adquisiciones		108.234	894	176.860	1.372
Otras enajenaciones		--	--	--	--
Saldo final		7.943.007	64.745	3.131.110	22.546

Planes de recompra de acciones de la Sociedad dominante –

Con fecha 13 de julio de 2021 la Sociedad dominante ha acordado llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias. El número máximo de acciones a adquirir asciende a 5.000.000, equivalentes 0,93% del capital social de la Sociedad dominante a dicha fecha. Con fecha 16 de noviembre de 2021 la Sociedad dominante ha dado por finalizado el plan de recompra de acciones.

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

Entregas de acciones de la Sociedad dominante derivadas del antiguo plan de incentivos a largo plazo -

La Sociedad dominante liquidaba 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 (Nota 20.1).

13.3.2 Contratos de liquidez

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

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

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial	229.500	1.894	229.500	1.878
Contrato liquidez de fecha 11 de julio de 2017	--	18	--	16
Saldo final	229.500	1.912	229.500	1.894

Con fecha 11 de julio de 2017, la Sociedad dominante 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 dominante 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.

13.4 Otras reservas

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

	Nota	Miles de euros					Total
		Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados en acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	
A 31 de diciembre de 2019		45.980	141.973	22.403	9.678	55.195	275.229
Revalorización – bruto		--	--	(44.609)	--	--	(44.609)
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	-
Participación no dominante en revalorización - bruto		--	--	1.073	--	--	1.073
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Reclasificación a resultados - bruto		--	--	1.676	--	--	1.676
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Otro resultado global		--	--	(41.860)	--	--	(41.860)
Traspaso a/desde ganancias acumuladas		8.787	--	--	--	--	8.787
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>							
Pagos basados en acciones	20	--	--	--	2.732	--	2.732
Transacciones con participaciones no dominantes		--	--	--	--	--	--
A 31 de diciembre de 2020		54.767	141.973	(19.457)	12.410	55.195	244.888

	Nota	Miles de euros					Total
		Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados en acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	
A 31 de diciembre de 2020		54.767	141.973	(19.457)	12.410	55.195	244.888
Revalorización – bruto		--	--	45.697	--	--	45.697
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Participación no dominante en revalorización - bruto		--	--	(114)	--	--	(114)
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Reclasificación a resultados - bruto		--	--	(8.977)	--	--	(8.977)
Participación no dominante en reclasificación a resultados - bruto		--	--	1	--	--	1
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Otro resultado global		--	--	36.607	--	--	36.607
Traspaso a/desde ganancias acumuladas		--	--	--	(1.094)	--	(1.094)
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>							
Pagos basados en acciones	20	--	--	--	1.463	--	1.463
Transacciones con participaciones no dominantes		--	--	(28)	--	(42.438)	(42.466)
A 31 de diciembre de 2021		54.767	141.973	17.122	12.779	12.757	239.398

13.4.1 Reserva Legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de sociedades de capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

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 2021 y 2020 la reserva legal no está totalmente constituida.

13.4.2 Otras reservas

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad dominante mantiene 169.439 miles de euros de reservas indisponibles. Adicionalmente, esta partida incluye la reserva de fusión generada por las operaciones realizadas en 2019, por importe de 27.466 miles de euros de saldo deudor.

13.5 Ganancias acumuladas

Los movimientos en las ganancias acumuladas son los siguientes:

	Nota	Miles de euros	
		2021	2020
Saldo a 31 de diciembre del ejercicio anterior		2.418.533	2.505.512
Beneficio neto del ejercicio	5	473.842	2.387
Dotación a la reserva legal		--	(8.787)
Traspaso a/desde otras reservas		1.094	--
<i>Partidas de otro resultado global reconocidas directamente en ganancias acumuladas:</i>			
Aumentos de capital		(1.223)	--
Resultados por operaciones con acciones propias		125	(1.777)
Dividendos		--	(79.082)
Otras ganancias/(pérdidas)		169	280
Saldo a 31 de diciembre		2.892.540	2.418.533

Los resultados por operaciones con acciones propias corresponden a las entregas de acciones propias a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo (Nota 20.1), calculados como la diferencia entre el valor contable de las acciones entregadas y el importe de la obligación asumida por la Sociedad dominante (Nota 4.11).

13.6 Participaciones no dominantes

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

	Miles de Euros				
	Inmocol Torre Europa, S.A.	Subgrupo Utopicus	Subgrupo SFL	Wittywood, S.L.	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2019	12.610	575	1.388.714	--	1.401.899
Resultado del ejercicio (Nota 19.10)	(1.163)	(266)	61.524	335	60.430
Dividendos y otros	--	--	(32.692)	(1)	(32.693)
Modificaciones de perímetro (Nota 2.6)	--	--	--	4.053	4.053
Instrumentos financieros de cobertura	--	--	(1.073)	--	(1.073)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	11.447	309	1.416.473	4.387	1.432.616
Resultado del ejercicio (Nota 19.10)	275	(59)	92.871	(22)	93.065
Dividendos y otros	--	--	(27.712)	--	(27.712)
Modificaciones de perímetro (Nota 2.6)	--	(250)	(312.177)	--	(312.427)
Instrumentos financieros de cobertura	--	--	113	--	113
Saldo a 31 de diciembre de 2021	11.722	--	1.169.568	4.365	1.185.655

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(17.829)	(22.466)
Dividendo pagado por Washington Plaza y Parholding a minoritarios	(9.944)	(10.801)
Otros	61	574
Total	(27.712)	(32.693)

El subgrupo SFL mantiene los siguientes pactos de accionistas con Prédica:

- SFL mantenía sendos acuerdos de accionistas en las sociedades SCI Washington y Parholding, en las que SFL poseía el 66% y el 50% de su capital social, respectivamente. Como consecuencia de las operaciones realizadas por el Grupo durante el ejercicio 2021 descritas en la Nota 2.6, SFL ha adquirido las participaciones no dominantes existentes en dichas sociedades, con lo que los pactos anteriores han quedado sin efecto, a cambio del 49% de las sociedades SCI Paul Cézanne, SCI 103 Grenelle, SAS Cloud y SAS Champs-Elysées, para las que la sociedad SFL y Prédica han firmado un nuevo acuerdo de accionistas.
- SFL mantiene las mencionadas anteriores sociedades dependientes participadas al 51%. En base al pacto de accionistas, en el que se cumplen las condiciones para calificar dichas participaciones como de control (las decisiones que afectan de forma más relevantes a las sociedades están controladas por SFL), SFL tiene el control exclusivo de las cuatro sociedades. En consecuencia, el Grupo ha consolidado las cuatro sociedades por integración global.

13.6.1 Información financiera resumida de las principales sociedades dependientes con participaciones no dominantes

En la siguiente tabla se muestra la información financiera resumida para las principales sociedades dependientes con participaciones no dominantes:

Sociedad dependiente	% no dominante	Miles de euros							
		Activo no corriente	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	Ingresos ordinarios	Resultado del ejercicio	Resultado global total	Flujos de efectivo
Grupo SFL	1,7%	7.567.015	164.316	1.730.000	517.332	174.634	362.046	368.761	103.960
Inmocol Torre Europa	50%	20.354	1.633	--	404	--	(86)	(86)	(3.760)

14 Deudas con entidades de crédito, otros pasivos financieros y emisión de obligaciones y valores similares

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

31 de diciembre de 2021	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito:									
Pólizas	--	--	--	--	--	--	--	--	
Préstamos	--	75.700	--	--	--	--	75.700	75.700	
Intereses	702	--	--	--	--	--	--	702	
Gastos formalización deudas	(2.047)	(1.985)	(1.575)	(921)	(77)	--	(4.558)	(6.605)	
Total deudas con entidades de crédito	(1.345)	73.715	(1.575)	(921)	(77)	--	71.142	69.797	
Otros pasivos financieros:									
Cuentas corrientes	--	--	--	--	--	--	--	--	
Intereses cuentas corrientes	--	--	--	--	--	--	--	--	
Otros pasivos financieros	2.474	--	--	--	--	--	--	2.474	
Total otros pasivos financieros	2.474	--	--	--	--	--	--	2.474	
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	1.129	73.715	(1.575)	(921)	(77)	--	71.142	72.271	
Emisión de obligaciones y valores similares:									
Emisiones de bonos	289.600	--	187.200	1.000.000	700.000	2.425.000	4.312.200	4.601.800	
Intereses	25.467	--	--	--	--	--	--	25.467	
Gastos formalización deudas	(6.362)	(6.134)	(6.090)	(5.277)	(3.820)	(5.922)	(27.243)	(33.605)	
Total emisión de obligaciones y valores similares	308.705	(6.134)	181.110	994.723	696.180	2.419.078	4.284.957	4.593.662	
Emisión de pagarés	257.000	--	--	--	--	--	--	257.000	
Total emisión de pagarés	257.000	--	--	--	--	--	--	257.000	
Total	566.834	67.581	179.535	993.802	696.103	2.419.078	4.356.099	4.922.933	

31 de diciembre de 2020	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito:								
Pólizas	4.352						--	4.352
Préstamos	2.081	194.999	75.700	--	--	--	270.699	272.780
Intereses	1.247	--	--	--	--	--	--	1.247
Gastos formalización deudas	(2.303)	(2.132)	(1.855)	(1.385)	(985)	--	(6.357)	(8.660)
Total deudas con entidades de crédito	5.377	192.867	73.845	(1.385)	(985)	--	264.342	269.719
Otros pasivos financieros:								
Cuentas corrientes	52.168	--	--	--	--	--	--	52.168
Intereses cuentas corrientes	27	--	--	--	--	--	--	27
Otros pasivos financieros	2.474	--	--	--	--	--	--	2.474
Total otros pasivos financieros	54.669	--	--	--	--	--	--	54.669
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	60.046	192.867	73.845	(1.385)	(985)	--	264.342	324.388
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisiones de bonos	249.700	289.600	306.200	493.300	1.000.000	2.000.000	4.089.100	4.338.800
Intereses	28.420	--	--	--	--	--	--	28.420
Gastos formalización deudas	(5.224)	(4.991)	(4.595)	(4.335)	(3.113)	(3.306)	(20.340)	(25.564)
Total emisión de obligaciones y valores similares	272.896	284.609	301.605	488.965	996.887	1.996.694	4.068.760	4.341.656
Emisión de pagarés	235.000	--	--	--	--	--	--	235.000
Total emisión de pagarés	235.000	--	--	--	--	--	--	235.000
Total	567.942	477.476	375.450	487.580	995.902	1.996.694	4.333.102	4.901.044

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecido durante el ejercicio 2021, surgidos de flujos de efectivo otros, se presentan en la siguiente tabla:

	Miles de euros		
	31 de diciembre de 2020	Flujos de efectivo	31 de diciembre de 2021
Préstamos	277.132	(201.432)	75.700
Emisión de pagarés	235.000	22.000	257.000
Emisiones de bonos	4.338.800	263.000	4.601.800
Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)	4.850.932	83.568	4.934.500
Efectivo y medios equivalentes	(268.553)	49.611	(218.942)
Endeudamiento financiero neto	4.582.379	133.179	4.715.558

14.1 Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad dominante

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

Fecha de la emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
05-06-15	8 años	06-2023	2,728%	500.000	--	306.200
28-10-16	8 años	10-2024	1,450%	600.000	187.200	493.300
10-11-16	10 años	11-2026	1,875%	50.000	50.000	50.000
28-11-17	8 años	11-2025	1,625%	500.000	500.000	500.000
28-11-17	12 años	11-2029	2,500%	300.000	300.000	300.000
17-04-18	8 años	04-2026	2,000%	650.000	650.000	650.000
14-10-20	8 años	10-2028	1,350%	500.000	500.000	500.000
22-06-21	8 años	06-2029	0,750%	625.000	625.000	--
Total emisiones					2.812.200	2.799.500

Durante los meses de junio y julio de 2021, la Sociedad dominante, 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 dominante 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. Los costes asociados a dichas cancelaciones se presentan en la Nota 19.8.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad dominante es de 2.928.360 y 2.987.681 miles de euros, respectivamente.

14.1.1 Programa European Medium Term Note -

Con fecha 5 de octubre de 2016 la Sociedad dominante 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 dominante.

14.1.2 Cumplimiento de ratios financieras -

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor del activo no garantizado de Grupo del estado de situación financiera consolidado en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 31 de diciembre de 2021 y 2020 se cumple la citada ratio.

14.2 Emisión de obligaciones simples de SFL

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

Fecha de emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
20-11-14	7 años	11-2021	1,875%	500.000	--	249.700
16-11-15	7 años	11-2022	2,250%	500.000	289.600	289.600
29-05-18	7 años	05-2025	1,500%	500.000	500.000	500.000
05-06-20	7 años	06-2027	1,500%	500.000	500.000	500.000
21-10-21	6,5 años	04-2028	0,500%	500.000	500.000	--
Total emisiones					1.789.600	1.539.300

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

Durante el mes de agosto de 2021, SFL ha amortizado anticipadamente la totalidad del saldo vivo de las emisión de obligación de fecha 20-11-14, por importe de 249.700 miles de euros.

Asimismo, durante el mes de octubre de 2021, SFL ha realizado una nueva emisión de obligaciones simples por un importe nominal de 500.000 miles de euros y vencimiento abril de 2028, con un cupón anual del 0,50% y un precio de emisión de 99,226% de su valor nominal.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.836.854 y 1.615.147 miles de euros, respectivamente.

14.3 Emisión de pagarés de la Sociedad dominante

La sociedad dominante registró en la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange) en el mes de diciembre 2018, un programa de papel comercial (*European Commercial Paper*) por un límite máximo de 300.000 miles de euros con vencimiento a corto plazo, ampliado posteriormente a 500.000 miles de euros. Dicho programa ha sido renovado el 23 de septiembre del 2021. A 31 de diciembre de 2021 las emisiones vigentes ascienden a 140.000 miles de euros (70.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

14.4 Emisión de pagarés de SFL

SFL registró en el mes de septiembre de 2018, un programa de emisión de pagarés (NEU CP) por un importe máximo de 500.000 miles de euros con vencimiento a corto plazo. Dicho programa ha sido renovado en el mes de mayo del 2021. A 31 de diciembre de 2021 las emisiones vigentes ascienden a 117.000 miles de euros (165.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

14.5 Financiación sindicada de la Sociedad dominante

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

Miles de euros	Vencimiento	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	11-2025	500.000	--	500.000	--
Póliza de crédito (prorrogable anualmente durante dos años hasta 2027)	11-2025	500.000	--	500.000	--
Total financiación sindicada Sociedad dominante		1.000.000	--	1.000.000	--

Durante el mes de noviembre de 2020, la Sociedad dominante 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 GRESB.

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

14.5.1 Cumplimiento de ratios financieras –

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad dominante cumple con todas las ratios financieras.

14.6 Financiación sindicada de SFL

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

Miles de euros	Vencimiento	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	06-2024	390.000	--	390.000	--
Total financiación sindicada SFL		390.000	--	390.000	--

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

14.6.1 Cumplimiento de ratios financieras -

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

14.7 Préstamos con garantía hipotecaria

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

	Nota	Miles de Euros			
		31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
		Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversiones inmobiliarias	9.5	75.700	170.400	272.780	1.189.729
Total préstamos con garantía hipotecaria		75.700	170.400	272.780	1.189.729

La Sociedad dominante mantiene un “préstamo sostenible” por importe de 75.700 miles de euros, cuyo margen variará según el rating que la Sociedad dominante obtenga en materia ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la Agencia de sostenibilidad GRESB.

En el mes de septiembre del 2021, el subgrupo SFL ha amortizado anticipadamente tres préstamos con garantía hipotecaria por importe total pendiente de 195.520 miles de euros, cuyo vencimiento era julio del 2022. Los costes asociados a dicha cancelación se presentan en la Nota 19.8.

14.7.1 Cumplimiento de ratios financieras -

Los préstamos con garantía hipotecaria del Grupo están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Grupo cumple las ratios financieras exigidas.

14.8 Otros préstamos

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

Miles de euros	Sociedad	Vencimiento	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
			Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
CADIF	SFL	06.2023	175.000	--	175.000	--
BECM	SFL	07.2023	150.000	--	150.000	--
Banque Postale	SFL	06.2024	75.000	--	75.000	--
BNP Paribas	SFL	05.2025	150.000	--	150.000	--
Société Générale	SFL	10.2025	100.000	--	100.000	--
Intesa Sanpaolo	SFL	12.2026	100.000	--	--	--
Total otros préstamos			750.000	--	650.000	--

Durante el mes de diciembre 2021, SFL ha firmado un nuevo préstamo bilateral con Intesa Sanpaolo por un límite de 100.000 miles de euros y vencimiento en diciembre de 2026.

14.8.1 Cumplimiento de ratios financieras

Todos los préstamos de SFL están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieras, con periodicidad semestral. A 31 de diciembre de 2021 y 2020, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

14.9 Pólizas

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo no tiene pólizas dispuestas. A 31 de diciembre de 2020 mantenía un saldo dispuesto de 4.352 miles de euros.

14.10 Otros pasivos financieros – Cuentas corrientes con socios

A 31 de diciembre de 2020, la sociedad dependiente SCI Washington y el subgrupo Parholding mantenían cuentas corrientes con su socio por importe de 52.168 miles de euros. Dichas cuentas corrientes devengaban intereses (margen adicional sobre Euribor a tres meses) que a 31 de diciembre de 2020 ascendían a 27 miles de euros.

Ambas cuentas corrientes han sido canceladas en el marco de la operación de compra de acciones de SFL (Nota 2.6).

14.11 Garantías entregadas

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores por importe de 8.845 miles de euros (9.121 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

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

14.12 Efectivo y medios equivalentes

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 218.942 y 268.553 miles de euros, respectivamente, de los cuales, a 31 de diciembre de 2021 y 2020, son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.777 miles de euros.

14.13 Gastos de formalización de deudas

El Grupo ha registrado durante el ejercicio 2021 y 2020 en el estado de resultado consolidado 6.292 y 5.872 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los gastos de formalización amortizados durante el ejercicio (Nota 19.8).

14.14 Interés de financiación

El tipo de interés medio del Grupo en el ejercicio 2021 ha sido del 1,73% (1,88% en 2020) o del 2,04% incorporando la periodificación de comisiones (2,14% en 2020). El tipo de interés medio de la deuda del Grupo vigente a 31 de diciembre de 2021 (spot) es del 1,40% (1,70% a 31 de diciembre de 2020).

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Obligaciones	25.467	28.420
Deudas con entidades de crédito	702	1.247
Otros pasivos financieros – Cuentas corrientes	--	27
Total	26.169	29.694

14.15 Gestión del capital y política de gestión de riesgos

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.

14.16 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 dominante 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.

15 Instrumentos financieros derivados

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

	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Coberturas de flujos de efectivo-						
Collar	SFL	Société Générale	-0,11%/-0,60%	2026	100.000	1.671
Collar	SFL	CIC	-0,25%/-0,52%	2027	100.000	2.453
Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas -						
Swap	Colonial	Natwest	0,3460%	2033	25.000	501
Swap	Colonial	Natwest	0,3490%	2033	150.000	2.966
Swap	Colonial	CA-CIB	0,5730%	2034	85.000	561
Swap	Colonial	BBVA	0,5673%	2034	82.500	623
Swap	Colonial	CaixaBank	0,5695%	2034	82.500	551
Swap	Colonial	Société Générale	0,6190%	2035	375.000	1.933
Swap	Colonial	Société Générale	0,7075%	2034	125.000	675
Swap	Colonial	Natixis	0,7040%	2034	125.000	704
Swap	Colonial	Société Générale	0,7600%	2035	156.250	761
Swap	Colonial	Natixis	0,7570%	2035	156.250	794
Swap	Colonial	JP Morgan	0,8000%	2035	75.000	251
Swap	Colonial	Natixis	0,7900%	2035	75.000	331
Total a 31 de diciembre de 2021					1.712.500	14.775

	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Coberturas de flujos de efectivo-						
Collar	SFL	Société Générale	-0,7525% / 0%	2026	100.000	46
Collar	SFL	CIC	-0,25%/-0,52%	2027	100.000	165
Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas -						
Swap	SFL	CA-CIB	-0,3475%	2026	100.000	(457)
Swap	SFL	CIC	-0,4525%	2026	100.000	76
Swap	Colonial	Natwest	0,0835%	2032	350.000	(6.734)
Swap	Colonial	Natwest	0,0935%	2032	110.000	(2.217)
Swap	Colonial	CA-CIB	0,0980%	2032	40.000	(782)
Swap	Colonial	Natwest	0,3460%	2033	50.000	(1.586)
Swap	Colonial	Natwest	0,3490%	2033	150.000	(4.796)
Swap	Colonial	Barclays	0,3515%	2033	100.000	(3.203)
Total a 31 de diciembre de 2020					1.200.000	(19.488)

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, la Sociedad dominante 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 resultado global consolidado del importe registrado en el 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 (Nota 19.8). En paralelo, la Sociedad dominante 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 dominante 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.

En el mes de octubre de 2021, SFL, ha cancelado dos coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas, CA-CIB y CIC, ambas con vencimiento 2026. El resultado de las cancelaciones, por un total de 2.521 miles de euros, se imputará en el estado de resultado consolidado a lo largo de la vida útil de las nuevas obligaciones emitidas por parte de SFL durante un periodo de 6,5 años. A 31 de diciembre de 2021, el importe transferido del patrimonio neto al resultado global consolidado es de 65 miles de euros.

El impacto en el estado de resultado consolidado por la contabilización de los instrumentos financieros derivados para los ejercicios 2021 y 2020 se muestra en la siguiente tabla:

	Nota	Miles de Euros	
		2021	2020
Ingresos por instrumentos financieros derivados		8.977	--
Gastos por instrumentos financieros derivados	19.8	(193)	(1.685)
Gasto neto por instrumentos financieros derivados		8.784	(1.685)

15.1 Contabilidad de coberturas

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad dominante y la sociedad dependiente SFL aplican la contabilidad de cobertura a diversos instrumentos financieros derivados.

A 31 de diciembre de 2021, el impacto acumulado reconocido directamente en el patrimonio neto del estado de situación financiera consolidado por la contabilización de cobertura ha ascendido a un saldo acreedor de 17.122 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2020, el impacto registrado ascendió a un saldo deudor de 19.457 miles de euros (Nota 13.4).

15.2 Valor razonable de los instrumentos financieros derivados

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 31 de diciembre de 2021, usando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

Variaciones de +/- 25 puntos básicos en la curva de los tipos de interés obtienen un efecto sobre el valor razonable de los instrumentos financieros derivados de 27.616 y -37.493 miles de euros, respectivamente.

16 Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes

El desglose de estos epígrafes por naturaleza y vencimientos de los estados de situación financiera consolidados es el siguiente:

	Nota	Miles de Euros			
		31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		41.992	--	42.698	--
Acreedores por compra de inmuebles		35.445	--	32.771	--
Anticipos	11	31.282	28.287	20.729	28.287
Fianzas y depósitos recibidos		3.434	59.322	2.921	57.215
Deudas con la Seguridad Social		3.170	--	2.171	--
Ingresos anticipados		1.952	--	392	--
Otros acreedores y pasivos		18.533	566	13.756	396
Total		135.808	88.175	115.438	85.898

16.1 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Recoge, principalmente, los importes pendientes de pago por las compras comerciales realizadas por el Grupo, y sus costes relacionados.

16.2 Acreedores por compra de inmuebles

Recoge las deudas derivadas de adquisiciones de participaciones y/o inmuebles. A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el importe recogido en esta partida corresponde, fundamentalmente, pagos por obras de rehabilitación o reforma de diversos inmuebles en desarrollo de SFL. El efecto de la actualización de los pagos aplazados no es significativo.

16.3 Anticipos de clientes

Los anticipos no corrientes recogen la cantidad de 28.287 miles de euros a cuenta del precio del activo que está promoviendo el Grupo según el contrato de compraventa sujeto a condiciones suspensivas firmado por la Sociedad dominante y un tercero (Nota 11).

16.4 Fianzas y depósitos recibidos

Recoge, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

16.5 Ingresos anticipados

Recoge el importe de las cantidades recibidas por SFL en concepto de derechos de entrada, que corresponden a cantidades facturadas por arrendatarios para la reserva de un espacio singular, y que se reconocen como ingreso de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento correspondiente.

16.6 Período medio de pago a proveedores y acreedores comerciales

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 consolidadas en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, de las distintas sociedades españolas que integran el grupo.

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	29	33
Ratio de operaciones pagadas	28	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	43	29
	Importe (Miles de euros)	
Total pagos realizados	241.885	188.575
Total pagos pendientes	13.850	10.536

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 determinadas partidas de los "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del estado de situación financiera consolidado.

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 será 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.

17 Provisiones y activos y pasivos contingentes

El movimiento de los epígrafes del estado de situación financiera consolidado "Provisiones corrientes" y "Provisiones no corrientes" y su correspondiente detalle, es el siguiente:

	Nota	Miles de Euros			
		No corrientes			Corrientes
		Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones	Total no corriente	Provisiones por riesgos y otras provisiones
Saldo inicial		1.653	27	1.680	4.233
Dotaciones		1.181	--	1.181	--
Dotaciones contra patrimonio neto		36	--	36	--
Retiros	19.4.1	--	--	--	(526)
Otros retiros		(20)	--	(20)	(1.006)
Aplicación		(13)	(27)	(40)	--
Traspaso		(960)	--	(960)	960
Saldo final		1.877	--	1.877	3.661

17.1 Provisiones no corrientes

17.1.1 Provisión personal –

Incluye los importes correspondientes a las indemnizaciones por jubilación y a las gratificaciones por antigüedad correspondientes a empleados de SFL (Nota 4.11).

17.2 Provisiones corrientes

Las provisiones corrientes recogen una estimación de diversos riesgos futuros de la Sociedad dominante.

18 Situación fiscal

18.1 Opción por el Régimen Fiscal SOCIMI con efectos 1 de enero de 2017

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

18.2 Saldos mantenidos con las administraciones públicas

El detalle de los epígrafes “Activos por impuestos” y “Activos por impuestos diferidos y no corrientes” del estado de situación financiera consolidado es el siguiente:

	Nota	Miles de Euros			
		Corriente		No corriente	
		31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales		5	--	--	--
Hacienda Pública, deudora por impuestos de sociedades		519	3.466	--	--
Hacienda Pública, deudora por IVA		23.033	14.468	--	--
Activos por impuestos diferidos	18.5	--	--	696	418
Total		23.557	17.934	696	418

El detalle de los epígrafes “Pasivos por impuestos” y “Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes” del estado de situación financiera consolidado es el siguiente:

	Nota	Miles de Euros			
		Corriente		No corriente	
		31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades		938	--	--	--
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales		3.324	4.938	--	--
Hacienda Pública, acreedora por “exit tax” (Grupo SFL)		--	5.205	--	--
Hacienda Pública, acreedora por IVA		5.274	4.581	--	--
Pasivos por impuestos diferidos	18.6	--	--	360.109	366.989
Total		9.536	14.724	360.109	366.989

18.3 Conciliación del resultado por impuesto sobre las ganancias

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015, estableció en su artículo 29 que el tipo general de gravamen para los contribuyentes pasaba al 25 por ciento.

El citado real decreto-Ley también estableció la limitación a la compensación de bases imposables negativas en un 25% de la base imponible, previa a dicha compensación, para sociedades con cifra de negocio igual o superior a 60 millones de euros.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad dominante optó por el régimen fiscal SOCIMI, siendo este aplicable con efectos 1 de enero de 2017 (Nota 1). Tras la opción por el régimen SOCIMI, los resultados derivados de la actividad SOCIMI pasan a tributar a tipo 0% siempre que se cumplan los requisitos para ello (Nota 4.14).

El detalle del epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” del estado de resultado consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Gasto por impuesto sobre las ganancias	(2.750)	(10.563)
Impuesto diferido revalorización activos a su valor razonable (NIC 40)	7.594	7.717
Otros componentes no principales	(1.311)	856
Impuesto sobre las ganancias	3.533	(1.990)

18.4 Conciliación entre gasto por impuesto sobre las ganancias con el impuesto a pagar “prima facie”

	Miles de Euros	
	2021	2020
Beneficio de las actividades que continúan antes de gasto por impuesto	563.374	64.807
	563.374	64.807
Impuesto al tipo impositivo en España del 25% (2020: 25%)	(144.144)	(16.202)
Efecto impositivo de importes que no son deducibles (imponibles) en el cálculo del beneficio fiscal:		
Aplicación NIC40 (revalorizaciones y retrocesiones de amortizaciones)	118.650	(11.799)
Deterioro del fondo de comercio	3	--
Otros ajustes	13.074	16.067
Subtotal	(12.417)	(11.934)
Diferencia en tipos impositivos por régimen SOCIMI y SIIC	15.674	8.272
Diferencia en tipos impositivos extranjeros	(962)	(689)
Ajustes al impuesto corriente de ejercicios anteriores	258	--
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente recuperadas ahora para reducir gasto por impuesto corriente	--	4.441
Pérdidas fiscales del ejercicio no reconocidas contablemente	980	(2.080)
Gasto por impuesto sobre las ganancias	3.533	(1.990)

18.5 Activos por impuestos diferidos

El detalle de los activos por impuestos diferidos registrados por el Grupo es el siguiente:

	Nota	Miles de Euros			
		Registrados contablemente			
		31 de diciembre de 2020	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2021
Por arrendamientos	7.2	333	195	--	528
Otros		85	83	--	168
Total		418	278	--	696

18.5.1 Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensación –

El Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2016 establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal, si bien establece con carácter general una limitación a la compensación del 70% de la base imponible positiva, con un mínimo de 1 millón. Adicionalmente, para el caso de que el importe neto de la cifra de negocios de la sociedad, o del grupo fiscal, se sitúe entre los 20 y los 60 millones de euros, dicha compensación queda limitada al 50% de la base imponible positiva, mientras que si el importe neto de la cifra de negocios es igual o superior a 60 millones de euros el límite a la compensación se reduce hasta el 25% de la base imponible positiva.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar de las sociedades españolas acumuladas a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 5.412.867 miles de euros.

18.5.2 Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones -

El Grupo tiene diversas deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2021 por insuficiencia de cuota por importe de conjunto de 8.229 miles de euros.

18.6 Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Pasivos por impuestos diferidos	360.109	366.989
Pasivos por impuestos no corrientes	--	--
	360.109	366.989

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos junto con sus movimientos se detalla en los siguientes cuadros:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2020	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2021
Revalorización de activos	361.918	(6.694)	--	355.224
Revalorización de activos-España-	144.652	(93)	--	144.559
Revalorización de activos-Francia-	217.266	(6.601)	--	210.665
Diferimiento por reinversión	4.595	(186)	--	4.409
Otros	476	--	--	476
Total	366.989	(6.880)	--	360.109

18.6.1 Diferido de pasivo por revalorización de activos –

Corresponden, fundamentalmente, a la diferencia entre el coste contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su coste fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización y deterioros del valor que hubieran sido deducibles).

Revalorización de activos - España –

Recoge el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del Grupo situadas en España, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos al valor razonable al cual se encuentran registrados, utilizando para ello la tasa efectiva que se aplicaría a cada una de las sociedades teniendo en cuenta la normativa aplicable y la existencia de los créditos fiscales no registrados.

Tras la adopción del régimen fiscal SOCIMI durante el ejercicio 2017, los movimientos en los impuestos diferidos registrados que corresponden fundamentalmente, a los inmuebles propiedad de las sociedades que no han optado por dicho régimen, es decir, Wittywood, S.L. e Inmocol Torre Europa, S.A., participadas íntegramente por la Sociedad dominante, se registraron a una tasa efectiva del 18,75% (tipo impositivo del 25% con un límite a la compensación de bases imponibles negativas del 25%). En consecuencia, en el cálculo de los pasivos por impuestos diferidos, el Grupo considera la aplicación de 48.190 miles de euros de activo por impuesto diferido derivado de bases imponibles negativas (diferencia entre el tipo impositivo del 25% y la tasa efectiva de liquidación aplicada del 18,75%).

Revalorización de activos – Francia -

Recoge el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del Grupo situadas en Francia, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos. Cabe recordar que la práctica totalidad de los activos en Francia están sujetos al régimen SIIC (Nota 4.14), por lo que no generarán impuesto adicional en el momento de su transmisión. A 31 de diciembre de 2021 y 2020, únicamente quedaban fuera de dicho régimen fiscal los activos de las sociedades integrantes del subgrupo Parholding.

18.7 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación en España y Francia, excepto para el impuesto de sociedades de las sociedades españolas con bases imponibles negativas pendientes de compensar o deducciones pendientes de aplicar, en cuyo caso el periodo de comprobación se extiende a 10 ejercicios.

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

18.8 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012

Las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad dominante y de parte de sus sociedades dependientes se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

18.9 Adhesión al código de buenas prácticas tributarias

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

19 Ingresos y gastos

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra, básicamente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París. El importe neto de la cifra de negocio y su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

Segmento patrimonial	Miles de Euros	
	2021	2020
Barcelona	45.683	49.742
Madrid	94.450	106.536
Resto España	1.952	2.967
París	174.634	182.424
Total	316.719	341.669

Los ingresos de los ejercicios 2021 y 2020 incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4.15). Asimismo, incluye la periodificación de las cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada (Nota 16.5). A 31 de diciembre de 2021, el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto una disminución de la cifra de negocio de 6.500 miles de euros (para el ejercicio 2020 supuso un aumento de 4.910 miles de euros).

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

	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
<i>Menos de un año</i>	314.513	309.994
España	126.807	133.905
Francia	187.706	176.089
<i>Entre uno y cinco años</i>	698.233	655.130
España	187.602	212.970
Francia	510.631	442.160
<i>Más de cinco años</i>	501.738	454.569
España	26.019	39.708
Francia	475.719	414.861
Total	1.514.484	1.419.693
<i>España</i>	340.428	386.583
<i>Francia</i>	1.174.056	1.033.110

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

19.2 Otros ingresos de explotación

Corresponden, fundamentalmente, a la prestación de servicios inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2021 y 2020 su importe se sitúa en 5.330 y 4.982 miles de euros, respectivamente.

19.3 Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" del estado de resultado consolidado presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Sueldos y salarios	25.904	18.948
Seguridad Social a cargo de la Empresa	6.757	6.006
Otros gastos sociales	5.664	7.259
Aportaciones a planes de prestación definida	288	246
Reasignación interna	(1.236)	(1.146)
Total Gastos personal	37.377	31.313
<i>España</i>	14.638	16.731
<i>Francia</i>	22.739	14.582

Los gastos de personal incluyen el devengo, según la normativa laboral francesa vigente, de una retribución extraordinaria de ciertos empleados de la sociedad dependiente SFL derivada de las operaciones extraordinarias realizadas durante el ejercicio 2021 (ventas de inversiones inmobiliarias y participaciones no dominantes) por importe de 8.128 miles de euros.

Dentro de la partida "Otros gastos sociales" se recogen los importes correspondientes a la periodificación del ejercicio 2021 derivada del coste del plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante (Nota 20.1) y del plan de opciones de SFL (Nota 20.2), por importe de 3.787 miles de euros (6.342 miles de euros en el ejercicio 2020).

Las aportaciones a planes de prestación definida efectuadas por la Sociedad dominante en el ejercicio 2021 y 2020 ascienden a 288 y 246 miles de euros, respectivamente, y se reconocen en el epígrafe "Gastos de Personal" del estado de resultado consolidado. Al cierre de ambos ejercicios, no existen cuantías pendientes de aportar al mencionado plan de pensiones.

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

	Nº de empleados				Media 2021		Media 2020	
	2021		2020		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres				
Direcciones Generales y de Área	11	8	13	9	11	9	13	9
Técnicos titulados y mandos intermedios	33	45	40	42	37	43	44	49
Administrativos	29	95	30	89	29	92	27	83
Otros	5	1	5	1	5	1	5	1
Total personas empleadas	78	149	88	141	82	145	89	142

19.4 Otros gastos de explotación

El epígrafe “Otros gastos de explotación” del estado de resultado consolidado presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Servicios exteriores y otros gastos	18.191	18.968
Tributos	25.914	26.968
Total Otros gastos de explotación	44.105	45.936

19.4.1 Variación neta de provisiones

El movimiento habido durante el ejercicio en las provisiones de explotación incluidas en servicios exteriores y otros gastos es el siguiente:

	Nota	Miles de Euros	
		2021	2020
Aplicación neta provisiones explotación	17	(526)	(3.240)
Dotación neta provisión insolvencias y otras		1.195	1.548
Otras dotaciones/(reversiones) de provisiones		(4.772)	5.872
Total Variación neta de provisiones		(4.103)	4.180

19.5 Resultados netos por venta de activos

La composición de los resultados netos por venta de activos (Notas 9 y 23) del Grupo, así como su distribución geográfica, se detalla a continuación:

	Miles de Euros					
	España		Francia		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Precio de venta	85.597	333.390	264.000	--	349.597	333.390
Baja activo	(84.678)	(314.579)	(262.684)	--	(347.362)	(314.579)
Baja carencias	(269)	(3.580)	71	--	(198)	(3.580)
Costes indirectos y otros	(2.019)	(13.617)	(1.279)	--	(3.298)	(13.617)
Resultado neto por venta de activos	(1.369)	1.614	108	--	(1.261)	1.614

19.6 Resultado por variación de valor de activos y por deterioro

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

	Nota	Miles de Euros	
		2021	2020
(Deterioro) / Reversión de inmuebles para uso propio	8	269	1.078
Otros deterioros		--	(46)
Bajas sustitutivas	8 y 9	(1.281)	(489)
Resultado por variación de valor de activos y deterioro		(1.012)	543

19.7 Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias

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

	Nota	Miles de Euros	
		2021	2020
Inversiones inmobiliarias	9	441.134	(77.682)
Activos clasificados como mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias	23	3.092	(1.370)
Variaciones de valor inversiones inmobiliarias		444.226	(79.052)
España		189.049	(255.578)
Francia		255.177	176.526

19.8 Ingresos y gastos financieros

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

	Nota	Miles de Euros	
		2021	2020
Ingresos financieros:			
Otros intereses e ingresos asimilados		488	1.132
Ingresos por instrumentos financieros derivados	15	8.912	--
Total Ingresos Financieros		9.400	1.132
Gastos financieros:			
Gastos financieros y gastos asimilados		(86.974)	(94.400)
Costes financieros capitalizados	9,11	12.404	10.507
Gastos financieros por actualización	7,18	(872)	(772)
Gastos financieros asociados a la cancelación préstamos		(2.484)	(2.493)
Gastos financieros asociados recompra de obligaciones		(36.088)	(26.975)
Gastos financieros asociados a los gastos de formalización	14.13	(6.292)	(5.872)
Gastos por instrumentos financieros derivados	15	(128)	(1.685)
Total Gastos financieros		(120.434)	(121.690)
Total Resultado Financiero (Pérdida)		(111.034)	(120.558)

19.9 Transacciones con partes vinculadas

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han producido transacciones con partes vinculadas.

19.10 Resultado por sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros					
	Resultado consolidado neto		Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes		Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	203.778	(228.062)	--	--	203.778	(228.062)
Subgrupo SFL	364.346	294.051	92.871	61.524	271.475	232.527
Inmocol Torre Europa, S.A.	550	(2.327)	275	(1.163)	275	(1.164)
Peñalvento, S.L.U.	(180)	(67)	--	--	(180)	(67)
Colonial Trámit, S.LU	--	(4)	--	--	--	(4)
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	(1.540)	(1.439)	(59)	(266)	(1.481)	(1.173)
Wittywood, S.L.	(44)	671	(22)	335	(22)	336
Inmocol One, S.A.	(1)	(2)	--	--	(1)	(2)
Inmocol Two, S.L.	(1)	(2)	--	--	(1)	(2)
Inmocol Three, S.L.	(1)	(2)	--	--	(1)	(2)
Total	566.907	62.817	93.065	60.430	473.842	2.387

20 Planes de opciones sobre acciones

20.1 Plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante

20.1.1 Antiguo plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante

Con fecha 21 de enero de 2014, la junta general de accionistas de la Sociedad dominante estableció, para el presidente y el consejero delegado de la Sociedad dominante, 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 dominante 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 (Nota 13.3.1). 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, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.364 y 1.702 miles de euros, respectivamente.

Durante el 2020, se registró en el epígrafe "Gasto de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 3.072 miles de euros (Nota 19.3) para cubrir el plan de incentivos aprobado el 21 de enero de 2014.

20.1.2 Nuevo plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante

Con fecha 30 de junio de 2021, la junta general de accionistas de la Sociedad dominante 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 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 dominante 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 consolidada un gasto de 670 miles de euros (Nota 19.3), para cubrir el plan de incentivos aprobado 30 de junio de 2021.

20.2 Planes de opciones sobre acciones de SFL

La sociedad dependiente SFL mantiene un plan de atribución de acciones gratuitas a 31 de diciembre de 2021, cuyo detalle es el siguiente:

	Plan 5	Plan 5	Plan 5
Fecha de reunión	20/04/2018	20/04/2018	20/04/2018
Fecha de consejo de administración	15/02/2019	06/02/2020	11/02/2021
Número objetivo inicial	32.948	34.476	33.460
% esperado inicial	100%	100%	100%
Número esperado inicial	32.948	34.476	33.460
Valor por acción (euros)	€54,00	€65,38	€54,59
Opciones anuladas / salidas	-452	-468	-340
% esperado a cierre	200%	100%	100%
Número estimado al cierre	64.992	34.008	33.120

Cada plan de atribución de acciones se ha calculado en base al número de acciones esperado multiplicado por el valor razonable unitario de dichas acciones. Dicho número de acciones esperado corresponde al número total de acciones multiplicado por el porcentaje de esperanza de adquisición de la atribución. El importe resultante se imputa de forma lineal durante el periodo de atribución.

El valor razonable de las acciones atribuidas viene determinado por la cotización a la fecha de atribución, corregido por el valor actualizado de los dividendos futuros pagados durante el periodo de adquisición, aplicando el método MEDAF (Modelo de Equilibrio de Activos Financieros).

A 31 de diciembre de 2021, el porcentaje esperado a cierre para el plan del 2019 ha sido del 200%, mientras que para el plan del 2020 y 2021 ha sido del 100%.

Durante el primer semestre del ejercicio 2021 han sido entregadas 63.648 acciones gratuitas del Plan 5 del ejercicio 2018.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el importe registrado en el estado de resultado consolidado correspondiente a dichos planes de atribución gratuita de acciones asciende a 3.869 y 3.270 miles de euros (Nota 19.3).

21 Saldos con partes vinculadas y empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo no mantiene saldos con partes vinculadas y empresas asociadas excepto por lo expuesto a continuación.

En el marco de la oferta pública de adquisición de acciones de la sociedad dependiente lanzada por la Sociedad dominante (Nota 2.6), determinados administradores y miembros de la alta dirección han aportado sus acciones de SFL al canje propuesto.

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

22.1 Composición del consejo de administración de la Sociedad dominante

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el consejo de administración de la Sociedad dominante está formado por 8 hombres y 3 mujeres.

A 31 de diciembre de 2021 la composición del consejo de administración de la Sociedad dominante es la siguiente:

	Cargo	Tipo consejero/a
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Ejecutivo
D. Pedro Viñolas Serra	Vicepresidente	Ejecutivo
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero	Dominical
D. 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 Trepas	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 dominante han comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante.

22.2 Retribución del consejo de administración

Las retribuciones devengadas durante los ejercicios 2021 y 2020 por los miembros del consejo de administración de la Sociedad dominante clasificadas por concepto han sido las siguientes:

	Miles de Euros					
	31 de diciembre de 2021			31 de diciembre de 2020		
	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	3.541	113	3.654	2.535	150	2.685
Dietas consejeros no ejecutivos:	871	45	916	962	75	1.037
Dietas consejeros ejecutivos (*):	--	46	46	--	58	58
Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:	778	40	818	863	60	923
Retribución consejeros	525	40	565	575	50	625
Retribución adicional comisión de auditoría y control	150	--	150	125	10	135
Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones	103	--	103	163	--	163
Retribución consejeros ejecutivos (*):	--	50	50	--	70	70
Total	5.190	294	5.484	4.360	413	4.773

Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	3.541	209	3.750	2.535	278	2.813
---	-------	-----	-------	-------	-----	-------

(*) No se incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo descrito en la Nota 20.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad dominante, con una prima 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. A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad dominante ha registrado 225 y 183 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gasto de personal" del estado de resultado consolidado.

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

A 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 cambio 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 dominante y los miembros del consejo de administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

22.3 Retribución a la alta dirección

La alta dirección de la Sociedad dominante está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo directamente del consejero delegado, asumen la gestión de la Sociedad dominante. A 31 de diciembre de 2021 la alta dirección está formada por tres hombres y dos mujeres (dos hombres y dos mujeres a 31 de diciembre de 2020).

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el ejercicio 2021 ascienden a 1.629 miles de euros. Adicionalmente han recibido 988 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (1.369 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 dominante ha registrado 63 y 63 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gasto de personal" del estado de resultado consolidado.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

23 Activos clasificados como mantenidos para la venta

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera han sido los siguientes:

	Nota	Miles de Euros	
		Inversiones inmobiliarias	
		31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Saldo inicial		281.959	176.434
Altas		180	6.680
Trasposos	9 y 12.3	62.050	283.315
Retiros		(320.281)	(183.100)
Variación del valor	19.7	3.092	(1.370)
Saldo final		27.000	281.959

23.1.1 Movimientos del ejercicio 2021 –

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad dominante ha traspasado desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones inmobiliarias" 61.503 miles de euros y 547 miles de euros desde "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" correspondiente a la periodificación de incentivos al arrendamiento.

Durante el ejercicio 2021, se han enajenado los inmuebles Wagram y Percier, ambos sitios en París, correspondientes a SFL, por importes de venta 120.500 y 143.500 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, la Sociedad dominante ha enajenado un activo logístico y un inmueble por un importe total de venta de 58.397 miles de euros.

Del total de inmuebles enajenados, el Grupo ha registrado en el estado de resultado consolidado una pérdida de 595 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta.

23.1.2 Movimientos del ejercicio 2020 -

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad dominante traspasó 3 inmuebles desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones inmobiliarias", por importe de 277.492 miles de euros y 5.823 miles de euros desde "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" correspondiente a la periodificación de incentivos al arrendamiento.

Para los 3 inmuebles traspasados, se firmaron contratos privados de ventas, uno correspondía a un inmueble en Tarragona correspondiente a la Sociedad dominante y dos inmuebles sitios en París, correspondiente a SFL.

Del total de inmuebles traspasados, la Sociedad dominante enajenó una finca rústica y 4 activos logísticos por un importe total de venta de 186.590 miles de euros, que supusieron una pérdida de 7.623 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta.

23.1.3 Variaciones del valor de inversiones inmobiliarias clasificadas como mantenidas para la venta -

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado consolidado recoge los resultados por revalorización de los activos clasificados como mantenidos para la venta para el ejercicio 2021, por importe de 3.092 miles de euros de beneficio, de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2021 (Nota 4.4) (1.370 miles de euros de pérdida para el ejercicio 2020).

24 Retribución a los auditores

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020 de las distintas sociedades que componen el Grupo Colonial, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros			
	2021		2020	
	Auditor principal	Otros auditores	Auditor principal	Otros auditores
Servicios de auditoría	653	284	607	245
Otros servicios de verificación	166	29	126	--
Total servicios de auditoría y relacionados	819	313	733	245
Servicios de asesoramiento fiscal	--	179	--	73
Otros servicios	92	115	107	156
Total servicios profesionales	92	294	107	229

El auditor principal de Grupo Colonial para los ejercicios 2021 y 2020 es PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Los honorarios del auditor principal por otros servicios de verificación incluyen 166 miles de euros y corresponden a servicios prestados al Grupo en concepto de revisiones limitadas, emisión de *comfort letters* e informes de procedimientos acordados (126 miles de euros en 2020).

A 31 de diciembre de 2021, los honorarios del auditor principal por otros servicios profesionales prestados al Grupo ascienden a 92 miles de euros y corresponden a revisión de indicadores ESG contenidos en el Informe Anual integrado, revisiones del Green Bonds report y traducciones al inglés de información reglamentaria (107 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

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

25 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 13.3.2) 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 14.5).
- El 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 del 2022.

Anexos

Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación A 31 de diciembre de 2021 y 2020, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista		Actividad
	Directa		Indirecta				
	2021	2020	2021	2020			
Colonial Tramit, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-	Inmobiliaria SOCIMI, S.A.	Colonial	Inmobiliaria
Inmocol Torre Europa, S.A. (*) Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	50%	50%	-	-	Inmobiliaria SOCIMI, S.A.	Colonial	Inmobiliaria
Wittywood, S.L. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	50%	50%	-	-	Inmobiliaria SOCIMI, S.A.	Colonial	Inmobiliaria
Inmocol One, S.A.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-	Inmobiliaria SOCIMI, S.A.	Colonial	Inmobiliaria
Inmocol Two, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-	Inmobiliaria SOCIMI, S.A.	Colonial	Inmobiliaria
Inmocol Three, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-	Inmobiliaria SOCIMI, S.A.	Colonial	Inmobiliaria
Peñalvento, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-	Inmobiliaria SOCIMI, S.A.	Colonial	Inmobiliaria
Utopicus Innovación Cultural, S.L. (*) Príncipe de Vergara, 112 28002 Madrid (España)	100%	96,81%	-	-	Inmobiliaria SOCIMI, S.A.	Colonial	Co-working

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2021	2020	2021	2020		
SA Société Foncière Lyonnaise (SFL) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	98,33%	81,71%	-	-		Inmobiliaria
SNC Condorcet Holding (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SNC Condorcet Propco (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SNC Condorcet Holding	Inmobiliaria
SCI Washington (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	66%	SFL	Inmobiliaria
SCI 103 Grenelle (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	51%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI Paul Cézanne (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	51%	100%	SFL	Inmobiliaria
SA Segpim (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
SAS Locaparis (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	Segpim	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
SAS Maud (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS SB2 (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS SB3 (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI SB3 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS Parholding (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	50%	SFL	Inmobiliaria
SAS 92 Champs-Élysées (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	51%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS Cloud (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	51%	100%	SFL	Inmobiliaria
SC Parchamps (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Pargal (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Parhaus (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria

* Sociedad auditada en el ejercicio 2021 por PricewaterhouseCoopers

** Sociedad auditada en el ejercicio 2021 por Deloitte & Associés

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, las sociedades de Grupo han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., salvo el Grupo SFL, que ha sido auditado conjuntamente por Deloitte y PricewaterhouseCoopers.

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

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

1. Situación del Grupo

Situación del mercado de alquiler

Barcelona

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona sigue mostrando una fuerte recuperación situándose en los 332.000m² para el 2021, cifra un +240% por encima del 2020. Asimismo, destaca que la demanda del cuarto trimestre del 2021 ha alcanzado los 99.000m² 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€/m²/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 412.000m² 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 131.000m², 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€/m²/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 426.000m² 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€/m²/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 del Grupo Colonial está compuesto por un total de 227 empleados, divididos en 4 categorías.

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

	Nº de empleados				Media 2021		Media 2020	
	2021		2020		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres				
Direcciones Generales y de Área	11	8	13	9	11	9	13	9
Técnicos titulados y mandos intermedios	33	45	40	42	37	43	44	49
Administrativos	29	95	30	89	29	92	27	83
Otros	5	1	5	1	5	1	5	1
Total personas empleadas	78	149	88	141	82	145	89	142

2. Evolución y resultado de los negocios

Introducción

A 31 de diciembre de 2021, la cifra de negocio del Grupo ha sido 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. La revalorización, que se ha registrado tanto en Francia como en España, es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos.

El resultado financiero neto ha sido de (111) millones de euros.

El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del ejercicio 2021 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 6.496 millones de euros, +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 un Retorno Total para el Accionista del +9%.

En términos absolutos, el valor neto de los activos 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. Sólidos fundamentales de los activos de Colonial con altos niveles de ocupación y sólidos 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 millones de euros y resultado neto recurrente de 128 millones de euros

1. Resultado neto de 474 millones de euros, +471 millones de euros 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 a una cartera de activos con altos niveles de ocupación y sólidos incrementos en rentas, en particular en el portfolio 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 portfolio post ventas.
2. El inicio y aceleración del programa de renovación de la cartera con el fin de reposicionar inmuebles del portfolio 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 portfolio 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 millones de euros, +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 millones de euros, +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 portfolio 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 170.344m² 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 “récord” 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 2020), 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 110.000m² (cifra superior al esfuerzo comercial de 12 meses del año anterior). Tanto el tercer como el cuarto trimestre han superado más de 50.000m² 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€/m²/año en París, así como 35€/m²/mes en Madrid y 28€/m²/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 ecoeficiencia 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 kgCO₂e/m² (intensidad de carbón de los Alcances 1&2), uno de los niveles más ecoeficientes del sector en Europa.

Un 76% de los 170.344m² 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%.

5. Un portafolio bien posicionado para capturar crecimiento adicional a través de indexación

El portafolio de contratos de Colonial está bien posicionado para capturar todo el impacto de los elevados niveles de indexación actuales. La práctica totalidad de los contratos tienen cláusulas de indexación. En Madrid y Barcelona todos los contratos están indexados al índice de precios del consumo con excepción de contratos con dos clientes de la administración pública donde por regulación española no se puede aplicar la indexación. En París el 100% de los

contratos están indexados siendo la referencia los índices ILAT (este último mayoritariamente) así como las referencias ICC y ILC, todas las referencias a su vez en niveles positivos actualmente.

El portafolio de Colonial ha sido capaz de capturar los altos niveles de indexación en todos sus contratos del cuarto trimestre. Este hecho ha supuesto registrar un incremento adicional en ingresos por rentas que ha permitido al Grupo Colonial cerrar con un beneficio neto recurrente por acción en el rango alto de la previsión.

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 +180 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/m²/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 6.500m² con un contrato a 12 años.
- 2022 el primer año con el impacto total de rentas (entrada en explotación en el último trimestre del 2021).

2. Avances en los proyectos a entregar en 2022 con importante enteres en el mercado

En 2022 entrarán en explotación más de 249.000m² en Madrid y París con un impacto significativo tanto en creación de valor como en los ingresos del Grupo Colonial.

Velázquez 86D – CBD Madrid

- 1.900m² 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 108.000m² en 9 activos de su cartera. Durante el segundo semestre de 2021 se han firmado 35.000m² 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 32.000m². Durante el segundo semestre de 2021 se ha acelerado la comercialización de estas superficies firmando contratos de más de 27.800m², 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 Marenstrum 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 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 más de 20 millones de euros. Asimismo se ha reciclado capital desinvirtiendo los activos secundarios de Parc Cugat y las Mercedes Open Parc 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.

El inmueble tiene una superficie de 8.784m² sobre rasante y está ubicado en la zona prime junto a la Diagonal de Barcelona. El activo es la sede 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 secundarias 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 cerca de 40.000m² 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 2.000m², 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 ya tiene 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 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 del Grupo, por un importe total de 4.602 millones de euros, 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 Grupo Colonial ha ejecutado exitosamente una gestión activa de su deuda (“Liability Management”), por más de 1.000 millones de euros. 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 tiene 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 del Grupo ascienden a 2.359 millones de euros 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 189.000m² 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 49.000m² en el año 2022: con sólido interés en Miguel Angel 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 107.000m² de en programa de renovaciones de los cuales 64.000m² ya se encuentran pre-alquilados a fecha actual.

- Entrega de más de 41.000m² a lo largo del 2022, de los cuales el 39% ya se encuentra pre-alquilado.
- Entrega de más de 17.000m² 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
- Compra de la sede de Amundi en París (parcialmente en 2022).
- Nuevo programa de adquisiciones a medio plazo y rotación táctica de activos non-core.
- Más de 2.140 millones de euros 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 París ofrece fuertes crecimientos en rentas para producto “premium” dada la escasa 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 las sociedades españolas del Grupo a sus proveedores para el ejercicio 2021 se ha situado en 29 días. En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

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 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 13.3.2) 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 14.5).
- 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 prepandemia 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€/m²/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 dominante 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 dominante.

Otra información relevante

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el consejo de administración de la Sociedad dominante 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 e informe anual de retribuciones

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 y el informe anual de retribuciones correspondientes al ejercicio 2021 se incluyen en el presente informe de gestión en su correspondiente sección separada.

Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority)

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

Medida Alternativa de Rendimiento (<i>Alternative Performance Measure</i>)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el "Beneficio de explotación" ajustado por las "Amortizaciones", la "Variación neta de provisiones", 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 ¹ NTA (EPRA Net Tangible Assets)	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
EPRA ¹ NDV (EPRA Net Disposal Value)	Calculado ajustando en el EPRA NTA las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando los créditos fiscales disponibles por el Grupo considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
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 <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.

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

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

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)	Millones de euros	
	2021	2020
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	5.999	5.401
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NTA	5.999	5.401
<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
Diluted NTA at Fair Value	6.160	5.475
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	351	233
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(15)	19
EPRA NTA	6.496	5.727
Número de acciones (millones)	540	508
EPRA NTA por acción	12,03	11,27

EPRA NDV (Net Disposal Value)

EPRA NDV (EPRA Net Disposal Value)	Millones de euros	
	2021	2020
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	5.999	5.401
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NDV	5.999	5.401
<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
Diluted NDV at Fair Value	6.160	5.475
<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)
EPRA NDV	5.957	5.195
Número de acciones (millones)	540	508
EPRA NDV por acción	11,03	10,22

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente	Millones de euros	
	2021	2020
Resultado neto atribuible al Grupo	474	2
Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción	91,10	0,47
<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
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	120	133
<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)	--
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía)	128	138
Número promedio de acciones (millones)	520,1	508,1
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción	24,59	27,06

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	
	2021	2020
Barcelona	1.423	1.333
Madrid	2.518	2.441
París	6.633	6.616
Cartera de explotación	10.574	10.390
Proyectos	1.843	1556
Otros	20	74
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.437	12.020
España	4.830	4.562
Francia	7.606	7.458

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

Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Millones de euros	
	2021	2020
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.436	12.020
Más: costes de transacción	655	611
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	13.091	12.631
España	4.953	4.685
Francia	8.138	7.946

Like-for-like Rentas

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

Like-for-like Valoración

Like-for-like Valoración	Millones de euros	
	2021	2020
Valoración a 1 de enero	12.020	12.196
Like for like España	292	(163)
Like for like Francia	411	300
Adquisiciones y desinversiones	(288)	(313)
Valoración a 31 de diciembre	12.435	12.020

Loan to Value Grupo o LtV Grupo

Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Millones de euros	
	2021	2020
Endeudamiento financiero bruto	4.935	4.851
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	--
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(219)	(269)
(A) Endeudamiento financiero neto	4.716	4.582
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	13.091	12.631
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA	98	38
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera sociedad dominante	13.189	12.669
Loan to Value Grupo (A)/(B)	35,8%	36,2%

LtV Holding o LtV Colonial

LtV Holding o LtV Colonial	Millones de euros	
	2021	2020
Sociedad Holding		
Endeudamiento financiero bruto	3.028	2.945
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	--
Menos: "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%	(101)	(244)
(A) Endeudamiento financiero neto	2.927	2.701
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	10.036	8.972
Loan to Value Holding (A)/(B)	29,2%	30,1%