

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

Estados financieros intermedios resumidos consolidados e Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Estado de situación financiera resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

ACTIVO	Nota	Miles de Euros	
		30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Activos intangibles		5.051	5.010
Activos por derechos de uso		17.783	18.886
Inmovilizado material	4	54.605	55.162
Inversiones inmobiliarias	5	13.077.753	12.183.368
Activos financieros a coste amortizado		28.197	26.296
Instrumentos financieros derivados	10	216.351	14.775
Activos por impuestos diferidos y no corrientes		734	696
Otros activos no corrientes	6	71.396	55.377
ACTIVO NO CORRIENTE		13.471.870	12.359.570
Existencias		75.865	60.689
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	38.093	37.757
Activos financieros a coste amortizado		9	9
Activos por impuestos		22.982	23.557
Efectivo y medios equivalentes	9	467.007	218.942
ACTIVO CORRIENTE		603.956	340.954
Activos clasificados como mantenidos para la venta	7	--	27.000
TOTAL ACTIVO		14.075.826	12.727.524

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	Miles de Euros	
		30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Capital Social		1.349.039	1.349.039
Prima de emisión		1.491.768	1.584.454
Valores propios		(66.496)	(66.657)
Otras reservas		460.726	239.398
Ganancias acumuladas		3.209.379	2.892.540
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		6.444.416	5.998.774
Participaciones no dominantes		1.189.347	1.185.655
PATRIMONIO NETO	8	7.633.763	7.184.429
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	9	340.179	71.142
Emisión de obligaciones y valores similares	9	4.471.150	4.284.957
Pasivos por arrendamiento		16.705	17.737
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	12	356.111	360.109
Provisiones no corrientes		1.289	1.877
Otros pasivos no corrientes		73.258	88.175
PASIVO NO CORRIENTE		5.258.692	4.823.997
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	9	1.339	1.129
Emisión de obligaciones y valores similares	9	305.264	308.705
Emisión de pagarés	9	550.000	257.000
Instrumentos financieros derivados		17	--
Pasivos por arrendamiento		3.341	3.259
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	11	291.503	135.808
Pasivos por impuestos		26.550	9.536
Provisiones corrientes		5.357	3.661
PASIVO CORRIENTE		1.183.371	719.098
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		14.075.826	12.727.524

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Estado de resultado y estado de resultado global resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

ESTADO DE RESULTADO	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2022	Junio 2021
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	172.922	155.890
Otros ingresos		3.317	1.378
Gastos de personal		(21.574)	(17.242)
Otros gastos de explotación		(28.961)	(24.170)
Amortizaciones		(4.661)	(4.108)
Resultados netos por ventas de activos	13.2	5.129	590
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	13.3	314.624	146.205
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	13.3	502	(171)
Beneficio de explotación		441.298	258.372
Ingresos financieros	13.4	210	9.157
Gastos financieros	13.4	(39.384)	(78.703)
Resultado antes de impuestos		402.124	188.826
Impuesto sobre las ganancias		1.766	(560)
Resultado consolidado neto		403.890	188.266
Resultado neto del periodo atribuido a la Sociedad dominante		355.448	161.899
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	8.6	48.442	26.367
Ganancias por acción básicas (Euros)	3	0,67	0,32
Ganancias por acción diluidas (Euros)	3	0,67	0,32

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2022	Junio 2021
Resultado consolidado neto		403.890	188.266
Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto – partidas que puedan reclasificarse posteriormente al resultado del periodo		216.137	22.231
Resultados por instrumentos financieros de cobertura		216.871	31.143
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores		(188)	--
Transferencia al resultado global de resultados por instrumentos financieros de cobertura		(546)	(8.912)
Resultado global consolidado		620.027	210.497
Resultado global del periodo atribuido a la Sociedad dominante		571.126	183.429
Resultado global atribuido a participaciones no dominantes		48.901	27.068

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de resultado y del estado de resultado global resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Miles de Euros	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Valores propios	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2020		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		--	--	--	21.530	161.899	183.429	27.068	210.497
Operaciones con accionistas:									
Cartera valores propios		--	--	(904)	--	--	(904)	--	(904)
Distribución de resultado (dividendos)		--	(111.088)	--	--	--	(111.088)	(27.773)	(138.861)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	2.133	120	125	2.378	354	2.732
Variaciones de perímetro		--	--	--	209	--	209	(309)	(100)
Otras variaciones		--	--	--	--	349	349	35	384
Saldo a 30 de junio de 2021		1.270.287	1.380.192	(23.211)	266.747	2.580.906	5.474.921	1.431.991	6.906.912

Saldo a 31 de diciembre de 2021	8	1.349.039	1.584.454	(66.657)	239.398	2.892.540	5.998.774	1.185.655	7.184.429
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	215.678	355.448	571.126	48.901	620.027
Operaciones con accionistas:									
Cartera valores propios		--	--	161	--	(508)	(347)	--	(347)
Distribución de resultado (dividendos)		--	(92.686)	--	3.872	(38.727)	(127.541)	(40.938)	(168.479)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	--	2.465	--	2.465	33	2.498
Variaciones de perímetro		--	--	--	(687)	--	(687)	(4.313)	(5.000)
Otras variaciones		--	--	--	--	626	626	9	635
Saldo a 30 de junio de 2022	8	1.349.039	1.491.768	(66.496)	460.726	3.209.379	6.444.416	1.189.347	7.633.763

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2022.

Estado de flujos de efectivo resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el junio de 2022

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2022	Junio 2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado neto		403.890	188.266
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		4.661	4.108
Provisiones (+/-)		302	435
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (+/-)		(314.624)	(146.205)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (+/-)		(502)	171
Otros (+/-)		10.122	1.768
Ganancias/ (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	13.2	(5.129)	(590)
Resultado financiero neto (+)	13.4	39.174	69.546
Impuesto sobre las ganancias (+/-)		(1.766)	560
Resultado ajustado		136.128	118.059
Cobros / (Pagos) por impuestos (+/-)		(2.744)	10.154
Intereses recibidos (+)		210	245
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Existencias (+/-)		(14.984)	(2.708)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		1.911	(22.226)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		18.762	12.459
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		(13.669)	9.542
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		125.614	125.525
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(1.016)	(1.367)
Inmovilizado material	4	(1.094)	(580)
Inversiones inmobiliarias	5	(601.330)	(130.996)
Activos financieros no corrientes y otros		(1.891)	--
		(605.331)	(132.943)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias	5	30.749	546
Activos clasificados como mantenidos para la venta	7	26.872	281.924
Activos financieros		--	951
		57.621	283.421
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(547.710)	150.478
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Dividendos pagados (-)	8.6	(40.938)	(27.773)
Amortización de deudas (-)	9	(343.000)	(593.713)
Intereses pagados (+/-)		(60.357)	(72.980)
Cancelación instrumentos financieros (-)		15.295	8.719
Compra de participaciones no dominantes (-)	2	(5.000)	--
Operaciones con acciones propias (+/-)		161	(904)
		(433.839)	(686.651)
Obtención de nueva financiación (+)	9	1.104.000	530.000
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		--	9.941
		1.104.000	539.941
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		670.161	(146.710)
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Flujo de caja del ejercicio		248.065	129.293
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9.11	218.942	268.553
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9.11	467.007	397.846

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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

1.1 Introducción

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, la Sociedad dominante mantiene la calificación crediticia obtenida de Standard & Poor’s Rating Credit Market Services Europe Limited, “BBB+” a largo plazo y “A-2” a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente, la Sociedad dominante mantiene la calificación obtenida de Moody’s “Baa2” con perspectiva positiva. Durante el primer semestre del ejercicio 2022, la sociedad dependiente SFL ha mantenido su calificación crediticia “BBB+” con perspectiva estable y “A-2” a corto plazo.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2021 han sido aprobadas por la Junta general de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 21 de junio de 2022.

1.2 Bases de presentación

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

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2021 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante de acuerdo con lo establecido por la NIIF adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que mostraban la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, se presentan conforme a lo establecido por la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad dominante el 26 de julio de 2022, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2021.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera intermedia consolidada del Grupo durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 pueden diferir con los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación, se han

introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF y a los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante.

El Grupo SFL, incluido en el perímetro de consolidación, ha sido objeto de revisión limitada al 30 de junio de 2022 de forma compartida por los auditores Deloitte & Associés y PricewaterhouseCoopers Audit.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados. Dichas normas son las siguientes:

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

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero de 2022, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el cual no ha sido significativo.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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

- NIIF 17 “Contratos de seguros”: La NIIF 17 reemplaza a la NIIF 4 “Contratos de seguros”, que permitía una amplia variedad de prácticas contables. La nueva norma cambia fundamentalmente la contabilidad por todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con componentes de participación discrecional. En junio de 2020, el IASB modificó la norma, desarrollando enmiendas y aclaraciones específicas destinadas a facilitar la implantación de la nueva norma, aunque no cambiaron los principios fundamentales de la misma.

La norma es de aplicación para los 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.

- NIC 1 (Modificación) “Desglose de política contables”: Se ha modificado la NIC 1 para mejorar los desgloses sobre las políticas contables para que proporcionen información más útil a los inversores y otros usuarios principales de los estados financieros. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2023.
- NIC 8 (Modificación) “Definición de estimaciones contables”: Se ha modificado la NIC 8 para ayudar a distinguir entre los cambios de estimación contable y los cambios de política contable. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2023.
- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”: Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un “negocio”. El inversor reconocerá la ganancia o pérdida completa cuando los activos no monetarios constituyan un “negocio”. Si los activos no cumplen la definición de negocio, el inversor reconoce la ganancia o pérdida en la medida de los intereses de otros inversores. Las modificaciones sólo aplicarán cuando un inversor venda o aporte los activos a su asociada o negocio conjunto.

Originalmente, estas modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 eran prospectivas y efectivas para los ejercicios anuales que comenzasen a partir de 1 de enero de 2016. No obstante, a finales del año 2015, el IASB tomó la decisión de posponer la fecha de vigencia de las mismas (sin fijar una nueva fecha concreta), ya que está planeando una revisión más amplia que pueda resultar en la simplificación de la contabilidad de estas transacciones y de otros aspectos de la contabilización de asociadas y negocios conjuntos.

- NIC 1 (Modificaciones) “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes”: Estas modificaciones aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del ejercicio sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los hechos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La modificación también aclara lo que quiere decir la NIC 1 cuando se refiere a la “liquidación” de un pasivo. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022, si bien se permite su adopción anticipada.

No obstante, en julio de 2020 hubo una modificación para cambiar la fecha de entrada en vigor de la modificación al 1 de enero de 2023. Dichas modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIC 12 (Modificación) “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción”: En determinadas circunstancias bajo la NIC 12, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez (“exención de reconocimiento inicial”). Anteriormente, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se aplicaba a transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales se reconocen tanto un activo como un pasivo en el momento de su reconocimiento inicial. La modificación aclara que la exención no aplica y que, por tanto, existe la obligación de reconocer impuestos diferidos sobre dichas transacciones.

La modificación entra en vigor para ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, si bien se permite su aplicación anticipada. Dicha modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 – Información comparativa": El IASB ha publicado una enmienda de la NIIF 17 que introduce modificaciones de alcance limitado a los requerimientos de transición de la NIIF 17, "Contratos de seguro", y no afecta a ningún otro requerimiento de la NIIF 17. La NIIF 17 y la NIIF 9 "Instrumentos financieros" tienen diferentes requerimientos de transición. Para algunas aseguradoras, estas diferencias pueden provocar asimetrías contables puntuales entre los activos financieros y los pasivos por contratos de seguro en la información comparativa que presenten en sus estados financieros cuando apliquen la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez. La modificación ayudará a las aseguradoras a evitar estas asimetrías y, por tanto, mejorará la utilidad de la información comparativa para los inversores.

Esta modificación, que está pendiente de adopción por la Unión Europea, es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

En cualquier caso, la Sociedad dominante ha evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo a 30 de junio de 2022.

1.3 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del primer semestre del ejercicio 2022 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante, quienes han verificado que los diferentes controles establecidos, para asegurar la calidad de la información contable que elaboran, han operado de manera eficaz.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad dominante para la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2021 salvo por lo indicado en la Nota 1.2 anterior relativo a "Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio".

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

- El valor de mercado de los inmuebles para uso propio, las inversiones inmobiliarias y las existencias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 5.
- Estimación de pérdida esperada de créditos (Nota 6).
- Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el estado de situación financiera resumido consolidado (Nota 12).
- El valor de mercado de los instrumentos financieros derivados (Nota 10).

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2021.

1.4 Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2022 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 para el estado de resultado, del estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, y se compara con la información relativa al cierre del ejercicio 2021 para el estado de situación financiera consolidado.

1.5 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

1.6 Importancia relativa

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

1.7 Hechos posteriores

No se han producido otros hechos posteriores significativos.

2. Cambios en la composición del Grupo

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 25 de abril de 2022, la Sociedad dependiente SFL ha comprado la totalidad de las acciones de SCI Pasteur 123, propietaria del inmueble 91 Boulevard Pasteur de casi 40.000 metros cuadrados, situado en el centro de París (distrito 15) por un importe de 485.173 miles de euros (Nota 5).
- Con fecha 3 de junio de 2022, la Sociedad dominante ha adquirido el 50% del capital social de la sociedad dependiente Wittywood, S.L. por importe de 5.000 miles de euros, pasando a ostentar el 100% del capital de dicha sociedad dependiente.

Las variaciones en el perímetro del ejercicio 2021 pueden encontrarse en la Nota 2.6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021. Asimismo, en el Anexo de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

3. Ganancias por acción

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

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

Tanto a 30 de junio de 2022 como de 2021 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 16.4).

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante:	355.448	161.899
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias (en miles)	531.432	504.834
	Euros	Euros
Ganancias por acción básicas:	0,67	0,32
Ganancias por acción diluidas:	0,67	0,32

4. Inmovilizado material

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

	Nota	Miles de Euros		
		Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado material	Total
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)
Adiciones		785	309	1.094
Dotación a la amortización		(903)	(1.491)	(2.394)
Retiros coste de adquisición		--	(1.696)	(1.696)
Retiros amortización acumulada		--	1.696	1.696
Deterioro del valor	13.3	743	--	743
Saldo a 30 de junio de 2022		49.370	5.235	54.605
<i>Coste de adquisición</i>		58.271	16.362	74.633
<i>Amortización acumulada</i>		(8.901)	(11.127)	(20.028)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		--	--	--

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 42, *rue* Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El coste de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la partida "Inmuebles para uso propio".

A 30 de junio de 2022 y 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 743 miles de euros (2021: 269 miles de euros), determinado a partir de valoraciones de expertos independientes.

Finalmente, durante el primer semestre del ejercicio 2022 se han registrado bajas por sustitución cuyo valor neto contable era cero (2021: 16 miles de euros).

5. Inversiones inmobiliarias

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

	Nota	Miles de Euros		
		Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2021		11.130.239	1.053.129	12.183.368
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		19.663	101.302	120.965
Adiciones derivadas de adquisiciones	2	485.068	105	485.173
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	13.2	(26.377)	--	(26.377)
Ganancias/(Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	13.3	304.844	9.780	314.624
Traspasos		212.394	(212.394)	--
Saldo a 30 de junio de 2022		12.125.831	951.922	13.077.753

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados corresponden a inversiones realizadas en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, cuyo importe a 30 de junio 2022 asciende a 120.965 miles de euros, incluidos 5.013 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

En el mes de abril de 2022, la sociedad dependiente SFL ha adquirido el inmueble 91 Boulevard Pasteur a través de la adquisición de la totalidad de las acciones de la sociedad SCI Pasteur 123, por importe de 485.173 miles de euros (Nota 2).

Durante el primer semestre del 2022, se ha enajenado un local y dos inmuebles de oficinas en España, por un importe total de venta de 31.566 miles de euros, lo que ha supuesto un beneficio de 4.794 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta. Adicionalmente, se han registrado bajas por sustitución de determinados elementos de las inversiones inmobiliarias por importe de 241 miles de euros.

5.1 Medición del valor razonable y sensibilidad

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes (CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield, tanto en España como en Francia para 30 de junio de 2022 y Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation en España, y CBRE y Cushman & Wakefield, en Francia) para el 31 de diciembre de 2021, de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

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

Valoraciones a valor razonable a 30 de junio de 2022	Miles de Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inmovilizado material – Uso propio	--	--	82.181	82.181
Inversiones inmobiliarias	--	--	13.168.683	13.168.683
Existencias	--	--	83.500	83.500
Total	--	--	13.334.364	13.334.364

A 30 de junio de 2022, las valoraciones del Grupo han sido actualizadas en base a la cartera de contratos a la fecha y a las nuevas tasas de rentabilidad. El detalle de la variación en las tasas de rentabilidad se presenta en la siguiente tabla:

Yields (%) – Oficinas	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,23	4,23
Total cartera	4,23	4,26
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,06	4,12
Total cartera	4,00	4,17
París – Prime Yield		
Cartera en explotación	2,92	2,94
Total cartera	2,98	2,94

Hipótesis consideradas a 30 de junio de 2022					
Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	2,0	2,75	2,5	2,5	2,5
Total cartera	2,0	2,75	2,5	2,5	2,5
Madrid –					
Cartera en explotación	3,0	3,0	2,5	2,5	2,5
Total cartera	3,0	3,0	2,5	2,5	2,5
París –					
Cartera en explotación	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75
Total cartera	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75

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
París –					
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

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021, para la determinación del valor de sus activos

inmobiliarios (inmovilizado material -uso propio, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta):

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Junio 2022	13.334.364	1.068.915	(915.465)
Diciembre 2021	12.436.041	960.845	(820.948)

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.

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

	Nota	Miles de Euros	
		30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
<i>Epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado -</i>			
Inmovilizado material – Uso propio	4	37.716	37.241
Inversiones inmobiliarias	5	13.077.753	12.183.368
Existencias		75.865	60.689
Activos clasificados como mantenidos para la venta	7	--	27.000
Incentivos al arrendamiento	6	90.924	76.194
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar – Derechos arrendamiento adquiridos		6	99
Total Epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado		13.282.264	12.384.591
Plusvalías latentes activos registrados en Inmovilizado material		44.465	39.649
Plusvalías latentes de activos registrados en Existencias		7.635	11.801
Valoración		13.334.364	12.436.041

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

5.2 Otra información

A 30 de junio de 2022, el Grupo tiene entregado un activo en garantía de un préstamo hipotecario (Nota 9.7) cuyo valor contable asciende a 178.733 miles de euros (2021: 169.961), en garantía de deudas por importe de 75.700 miles de euros (2021: 75.700 miles de euros).

6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y Otros activos no corrientes

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

	Miles de Euros			
	30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Cientes por ventas y prestación de servicios	18.400	--	17.306	--
Cientes por venta de inmuebles	362	--	849	--
Periodificación incentivos al arrendamiento	19.528	71.396	20.817	55.377
Otros deudores	2.831	1.635	89.104	--
Otros activos	4.278	--	3.029	--
Deterioro del valor de créditos -				
- Clientes por ventas y prestación de servicios	(6.489)	--	(7.875)	--
- Otros deudores	(817)	(1.635)	(85.473)	--
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	38.093	71.396	37.757	55.377

6.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

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

6.2 Periodificación incentivos al arrendamiento

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

6.3 Deterioro del valor de créditos

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

A pesar de ello, las sociedades del Grupo analizan los saldos de clientes por ventas y prestación de servicios de forma individual, y registran los correspondientes deterioros del valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas.

7. Activos clasificados como mantenidos para la venta

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

	Nota	Miles de Euros
		Inversiones inmobiliarias
Saldo inicial a 31 de diciembre 2021		27.000
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		15
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	13.2	(27.015)
Saldo final a 30 de junio de 2022		--

En el mes de mayo de 2022, la sociedad dependiente SFL ha enajenado un inmueble de oficinas de París, por un importe de venta de 26.872 miles de euros, registrándose una pérdida de 420 miles de euros, considerando los costes indirectos de la venta.

8. Patrimonio neto

8.1 Capital social

Tanto a 30 de junio de 2022 como 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, eran las siguientes:

	30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Número de acciones*	% de participación	Número de acciones*	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Qatar Investment Authority (**)	102.675.757	19,03%	102.675.757	19,03%
Grupo Finaccess	80.028.647	14,83%	80.028.647	14,83%
Inmo S.L.	29.022.995	5,38%	29.002.980	5,37%
Aguila Ltd.	28.880.815	5,35%	28.880.815	5,35%
Credit Agricole, S.A.	22.494.701	4,17%	22.494.701	4,17%
BlackRock Inc	16.182.616	3,00%	16.182.616	3,00%

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

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

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

La junta general ordinaria de accionistas celebrada el 21 de junio de 2022, 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 21 de junio de 2022, 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.

8.2 Prima de emisión

Con fecha 21 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas ha acordado la distribución de dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 92.686 miles de euros.

8.3 Valores propios

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

	30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Nº de acciones	Miles de Euros	Nº de acciones	Miles de Euros
Tramo libre	7.943.007	64.745	7.943.007	64.745
Contratos liquidez	264.583	1.751	229.500	1.912
Saldo final	8.207.590	66.496	8.172.507	66.657

8.4 Otras reservas

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

	Miles de Euros					Total
	Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados en acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	
A 31 de diciembre de 2021	54.767	141.973	17.122	12.779	12.757	239.398
Revalorización – bruto	--	--	216.871	--	--	216.871
Impuesto diferido	--	--	(188)	--	--	(188)
Participación no dominante en revalorización - bruto	--	--	(468)	--	--	(468)
Impuesto diferido	--	--	--	--	--	--
Reclasificación a resultados - bruto	--	--	(546)	--	--	(546)
Participación no dominante en reclasificación a resultados - bruto	--	--	9	--	--	9
Impuesto diferido	--	--	--	--	--	--
Otro resultado global	--	--	215.678	--	--	215.678
Traspaso a/desde ganancias acumuladas	3.872	--	--	--	--	3.872
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>						
Pagos basados en acciones	--	--	--	2.104	361	2.465
Transacciones con participaciones no dominantes	--	--	--	--	(687)	(687)
A 30 de junio de 2022	58.639	141.973	232.800	14.883	12.431	460.726

Con motivo de las subidas de tipos de interés forward observadas durante el presente ejercicio, han hecho aumentar de forma significativa el valor razonable de los instrumentos financieros derivados (Nota 10).

8.5 Ganancias acumuladas

Los movimientos en las ganancias acumuladas son los siguientes:

	Nota	Miles de Euros
		30 de junio de 2022
Saldo al inicio del periodo		2.892.540
Beneficio neto del periodo	3	355.448
Dotación a la reserva legal	8.4	(3.872)
<i>Partidas de otro resultado global reconocidas directamente en ganancias acumuladas:</i>		
Resultados por operaciones con acciones propias		(508)
Dividendos		(34.855)
Otras ganancias/(pérdidas)		626
Saldo al final del periodo		3.209.379

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

8.6 Participaciones no dominantes

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

	Miles de Euros			
	Inmocol Torre Europa, S.A.	Subgrupo SFL	Wittywood, S.L.	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2021	11.722	1.169.568	4.365	1.185.655
Resultado del ejercicio	(361)	48.855	(52)	48.442
Dividendos y otros	--	(40.896)	--	(40.896)
Modificaciones de perímetro (Nota 2)	--	--	(4.313)	(4.313)
Instrumentos financieros de cobertura	281	178	--	459
Saldo a 30 de junio de 2022	11.642	1.177.705	--	1.189.347

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

	Miles de Euros
	30 de junio de 2022
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(3.007)
Dividendo pagado por filiales del Grupo SFL a sus minoritarios	(37.931)
Otros	42
Total	(40.896)

9. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

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

30 de junio de 2022	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:									
Préstamos	--	225.700	--	--	120.000	--	345.700	345.700	
Intereses	1.146	--	--	--	--	--	--	1.146	
Gastos formalización deudas	(2.280)	(2.308)	(1.581)	(1.096)	(536)	--	(5.521)	(7.801)	
Total deudas con entidades de crédito	(1.134)	223.392	(1.581)	(1.096)	119.464	--	340.179	339.045	
Otros pasivos financieros	2.473	--	--	--	--	--	--	2.473	
Total otros pasivos financieros	2.473	--	--	--	--	--	--	2.473	
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	1.339	223.392	(1.581)	(1.096)	119.464	--	340.179	341.518	
Emisión de obligaciones y valores similares:									
Emisiones de bonos	289.600	--	687.200	1.150.000	649.000	2.024.000	4.510.200	4.799.800	
Intereses	25.226	--	--	--	--	--	--	25.226	
Gastos formalización deudas	(9.562)	(9.464)	(9.195)	(7.805)	(6.688)	(5.898)	(39.050)	(48.612)	
Total emisión de obligaciones y valores similares	305.264	(9.464)	678.005	1.142.195	642.312	2.018.102	4.471.150	4.776.414	
Emisiones de pagarés	550.000	--	--	--	--	--	--	550.000	
Total emisión papel comercial	550.000	--	--	--	--	--	--	550.000	
Total	856.603	213.928	676.424	1.141.099	761.776	2.018.102	4.811.329	5.667.932	

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:									
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	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	
Emisiones de pagarés	257.000	--	--	--	--	--	--	257.000	
Total emisión papel comercial	257.000	--	--	--	--	--	--	257.000	
Total	566.834	67.581	179.535	993.802	696.103	2.419.078	4.356.099	4.922.933	

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecidos durante el primer semestre del ejercicio 2022, surgidos de flujos de efectivo y otros, se presentan en la siguiente tabla:

	Miles de Euros		
	31 de diciembre de 2021	Flujos de efectivo	30 de junio de 2022
Préstamos	75.700	270.000	345.700
Emisión de pagarés	257.000	293.000	550.000
Emisiones de bonos	4.601.800	198.000	4.799.800
Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)	4.934.500	761.000	5.695.500
Efectivo y medios equivalentes	(218.942)	(248.065)	(467.007)
Endeudamiento financiero neto	4.715.558	512.935	5.228.493

9.1 Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad dominante

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

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
28-10-2016	8 años	10-2024	1,450%	600.000	187.200	187.200
10-11-2016	10 años	11-2026	1,875%	50.000	50.000	50.000
28-11-2017	8 años	11-2025	1,625%	500.000	500.000	500.000
28-11-2017	12 años	11-2029	2,500%	300.000	300.000	300.000
17-04-2018	8 años	04-2026	2,000%	650.000	650.000	650.000
14-10-2020	8 años	10-2028	1,350%	500.000	500.000	500.000
22-06-2021	8 años	06-2029	0,750%	625.000	625.000	625.000
Total emisiones					2.812.200	2.812.200

Durante el mes de febrero la Sociedad dominante ha convertido la totalidad de sus obligaciones en circulación en “bonos verdes”, al amparo de un marco de referencia de financiación verde (Green Financing Framework) cuyos pilares son la eficiencia energética y la prevención y la reducción de las emisiones de carbón de los activos del Grupo. Dicha conversión fue aprobada por los bonistas tras aceptar la solicitud de consentimiento lanzada por ambas compañías para cada serie de bonos de acuerdo con los respectivos términos y condiciones de cada emisión.

Las emisiones de obligaciones de fecha de emisión 14-10-20 y 22-06-21 fueron 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)

A 30 de junio de 2022, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad dominante es de 2.512.825 miles de euros (2021: 2.928.360 miles de euros).

Cumplimiento de ratios financieras -

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento de determinadas ratios, con periodicidad semestral. A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 se cumplen las citadas ratios.

9.2 Emisión de obligaciones simples de SFL

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

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
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%	599.000	599.000	500.000
21-10-21	6,5 años	04-2028	0,500%	599.000	599.000	500.000
Total emisiones					1.987.600	1.789.600

En abril y junio de 2022, SFL ha formalizado dos ampliaciones (TAP) sobre sus obligaciones con vencimiento 2028 y 2027, respectivamente, por importe de 99.000 miles de euros de cada una de ellas.

Todas las obligaciones han sido admitidas a negociación en el mercado regulado de Euronext París.

A 30 de junio de 2022, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.709.247 miles de euros (2021: 1.836.854 miles de euros).

9.3 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 se renovó en septiembre del 2021. Las emisiones vigentes a 30 de junio de 2022 ascienden a 50.000 miles de euros (2021: 140.000 miles de euros).

9.4 Emisión de pagarés de SFL

En el mes de septiembre de 2018, SFL registró un programa de emisión de pagarés (NEU CP) a corto plazo por un importe máximo de 500.000 miles de euros. Dicho programa ha sido renovado en el mes de mayo de 2022. Las emisiones vigentes a 30 de junio de 2022 ascienden a 500.000 miles de euros (2021: 117.000 miles de euros).

9.5 Financiación sindicada de la Sociedad dominante

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

Miles de Euros	Vencimiento	30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito (prorrogable hasta 2027)	11-2026	500.000	--	500.000	--
Póliza de crédito (prorrogable hasta 2027)	11-2026	500.000	--	500.000	--
Total financiación sindicada Sociedad dominante		1.000.000	--	1.000.000	--

Durante el mes de febrero, la Sociedad dominante alcanzó un acuerdo con las entidades financieras participadas en la línea de crédito de importe 1.000.000 miles de euros, estructurada en dos tramos de 500.000 miles de euros, para extender su vencimiento hasta noviembre de 2026 (prorrogable un año más hasta el 2027).

Dicha línea de crédito tiene la condición de sostenible y su tipo de interés es variable al estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia GRESB más un EURIBOR.

Cumplimiento de ratios financieras –

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad dominante cumple con todas las ratios financieras previstas en sus contratos de financiación.

9.6 Financiación sindicada de SFL

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

Miles de Euros	Vencimiento	30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
		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.

Cumplimiento de ratios financieras -

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

9.7 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			
		30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
		Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria	5.2	75.700	179.000	75.700	170.400
Total préstamos con garantía hipotecaria		75.700	179.000	75.700	170.400

La Sociedad dominante mantiene un “préstamo sostenible” por importe de 75.700 miles de euros, cuyo tipo de interés es variable con un margen sobre Euribor. Adicionalmente, dicho margen puede variar +/-5 puntos básicos según el rating que la Sociedad dominante obtenga en materia ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la Agencia de Sostenibilidad GRESB.

Cumplimiento de ratios financieras -

El préstamo con garantía hipotecaria del Grupo está sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 el Grupo cumple las ratios financieras exigidas en su contrato de financiación hipotecaria.

9.8 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	30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
			Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
BBVA	Colonial	04-2027	100.000	100.000	--	--
Bankinter	Inmocol	02-2027	20.000	20.000	--	--
BECM	SFL	07-2023	150.000	150.000	150.000	--
BNP Paribas	SFL	05-2025	150.000	--	150.000	--
CADIF	SFL	06-2025	175.000	--	175.000	--
Banque Postale	SFL	06-2024	75.000	--	75.000	--
Société Générale	SFL	10-2025	100.000	--	100.000	--
Intesa Sanpaolo	SFL	12-2026	100.000	--	100.000	--
Caixabank	SFL	03-2027	100.000	--	--	--
Total otros préstamos			970.000	270.000	750.000	--

Durante el mes de febrero de 2022, la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. ha firmado un préstamo por importe de 20.000 miles de euros con vencimiento febrero 2027. Dicho préstamo tiene la condición de sostenible y está ligado al cumplimiento de ratios financieras definidas en el Green Bond Framework del grupo Colonial.

En el mes de marzo de 2022, SFL ha contratado una nueva línea de crédito (Caixabank) por importe de 100.000 miles de euros con vencimiento marzo 2027. Dicha línea se encuentra totalmente disponible a 30 de junio de 2022.

En el mes de abril 2022, la sociedad dominante ha firmado un nuevo préstamo corporativo (BBVA) por importe de 100.000 miles de euros con vencimiento abril 2027. Dicho préstamo tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación de Colonial obtenida por parte de la agencia GRESB.

Adicionalmente, en el mes de junio 2022, SFL ha alcanzado un acuerdo con la entidad bancaria CADIF para modificar el tipo de interés fijado y alargar el vencimiento de la línea de crédito dos años más, hasta junio 2025.

Cumplimiento de ratios financieras -

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

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, se cumplen las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

9.9 Pólizas

El Grupo no tiene pólizas dispuestas a 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

9.10 Garantías entregadas

La Sociedad dominante tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 30 de junio de 2022 por importe de 8.665 miles de euros (2021: 8.845 miles de euros).

Del total de avales entregados, la principal garantía concedida, por importe de 4.803 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.

9.11 Efectivo y medios equivalentes

A 30 de junio de 2022, el estado de situación financiera resumido consolidado recoge "Efectivo y medios equivalentes" por importe de 467.007 miles de euros (2021: 218.942 miles de euros), de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.594 miles de euros (2021: 1.777 miles de euros).

9.12 Gastos de formalización de deudas

El Grupo ha registrado durante el primer semestre del ejercicio 2022 y 2021 en el estado de resultado resumido consolidado 3.693 y 3.015 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio (Nota 13.4).

9.13 Interés de financiación

El tipo de interés medio del Grupo en el primer semestre del ejercicio 2022 ha sido del 1,57% (2021: 1,83%) o del 1,88% incorporando la periodificación de comisiones (2021: 2,26%). El tipo de interés medio de la deuda del Grupo vigente a 30 de junio de 2022 (spot) es del 1,28% (2021: 1,69%).

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

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Obligaciones	25.226	25.467
Deudas con entidades de crédito	1.146	702
Total	26.372	26.169

9.14 Gestión del capital y política de gestión de riesgos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos se detallan en las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 y se reproducen en el informe de gestión intermedio consolidado que forma parte de estos estados financieros intermedios.

10. Instrumentos financieros derivados

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

	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Coberturas de flujos de efectivo-						
Swap	Inmocol Torre Europa	Société Générale	0,8400%	2027	20.000	751
Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas -						
Swap	Colonial	Natwest	0,3460%	2033	25.000	4.617
Swap	Colonial	Natwest	0,3490%	2033	150.000	27.662
Swap	Colonial	CA-CIB	0,5730%	2034	85.000	14.374
Swap	Colonial	BBVA	0,5673%	2034	82.500	13.933
Swap	Colonial	CaixaBank	0,5695%	2034	82.500	13.942
Swap	Colonial	Société Générale	0,6190%	2035	375.000	62.059
Swap	Colonial	Société Générale	0,7075%	2034	125.000	14.270
Swap	Colonial	Natixis	0,7040%	2034	125.000	14.327
Swap	Colonial	Société Générale	0,7600%	2035	156.250	17.178
Swap	Colonial	Natixis	0,7570%	2035	156.250	17.247
Swap	Colonial	JP Morgan	0,8000%	2035	75.000	7.924
Swap	Colonial	Natixis	0,7900%	2035	75.000	8.067
Total a 30 de junio de 2022					1.532.500	216.351

	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

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, la sociedad dependiente SFL ha cancelado los dos instrumentos derivados que tenía contratados por importe nominal de 200.000 miles de euros. El importe registrado directamente en el patrimonio neto asociado a dichos instrumentos, que ascendía a 15.295 miles de euros, se imputará en el estado de resultado consolidado a lo largo de la vida útil de las nuevas obligaciones emitidas (TAP) por SFL (Nota 9.2).

El impacto en el estado de resultado resumido consolidado por la contabilización de los instrumentos financieros derivados se muestra en la siguiente tabla:

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2022	Junio 2021
Ingresos por instrumentos financieros derivados		--	8.912
Gastos por instrumentos financieros derivados		(59)	(193)
Resultado neto por instrumentos financieros derivados	13.4	(59)	8.719

10.1 Contabilidad de coberturas -

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad dominante aplica la contabilidad de cobertura a todos los instrumentos financieros derivados.

A 30 de junio de 2022, el impacto acumulado reconocido por la contabilización de cobertura directamente en el patrimonio neto consolidado ha ascendido a un saldo acreedor de 232.800 miles de euros (Nota 8.4), una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación (2021: 17.122 miles de euros de saldo acreedor).

10.2 Valor razonable de los instrumentos financieros derivados -

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 30 de junio de 2022, 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 27.093 y -19.229 miles de euros, respectivamente.

11. Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del estado de situación financiera resumido consolidado incluye el importe del dividendo aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el día 21 de junio 2022, que asciende a 127.541 miles de euros, y que ha sido satisfecho durante el mes de julio de 2022.

12. Situación fiscal

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

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Pasivos por impuestos diferidos	356.111	360.109
Pasivos por impuestos no corrientes	--	--
	356.111	360.109

12.1 Pasivos por impuestos diferidos

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

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2021	Altas	Bajas	30 de junio de 2022
Pasivos por impuestos diferidos				
Revalorización de activos	355.224	(2.823)	(1.282)	351.119
Revalorización de activos-España-	144.559	(3.978)	(571)	140.010
Revalorización de activos-Francia-	210.665	1.155	(711)	211.109
Diferimiento por reinversión	4.409	--	(79)	4.330
Instrumentos de cobertura	--	188	--	188
Otros	476	--	(2)	474
	360.109	(2.635)	(1.363)	356.111

13. Ingresos y gastos

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

Segmento patrimonial	Miles de Euros	
	Junio 2022	Junio 2021
Barcelona*	24.822	22.910
Madrid*	49.224	45.918
Resto España	905	985
París	97.971	86.077
Total	172.922	155.890

* Incluye los ingresos de clientes de coworking por importe de 6.630 y 3.824 miles de euros, a 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente.

Los ingresos del primer semestre de los ejercicios 2022 y 2021 incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato. Asimismo, incluye la periodificación de las cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada. A 30 de junio de 2022 el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocios de 11.020 miles de euros (2021: 2.746 miles de euros de disminución).

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

	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Menos de un año	312.436	314.513
España	140.268	126.807
Francia	172.168	187.706
Entre uno y cinco años	752.754	698.233
España	193.050	187.602
Francia	559.704	510.631
Más de cinco años	673.410	501.738
España	26.109	26.019
Francia	647.301	475.719
Total	1.738.600	1.514.484
España	359.427	340.428
Francia	1.379.173	1.174.056

13.2 Resultados netos por ventas de activos

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

	Miles de Euros					
	España		Francia		Total	
	Junio 2022	Junio 2021	Junio 2022	Junio 2021	Junio 2022	Junio 2021
Precio de venta	31.566	19.500	26.872	264.000	58.438	283.500
Baja activo	(26.136)	(19.277)	(27.015)	(262.684)	(53.151)	(281.961)
Costes indirectos y otros	119	272	(277)	(1.221)	(158)	(949)
Resultado neto por venta de activos	5.549	495	(420)	95	5.129	590

13.3 Variación de valor de activos y deterioros

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

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2022	Junio 2021
Inversiones inmobiliarias	5	314.624	142.934
Activos clasificados como mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias		--	3.271
Variaciones de valor inversiones inmobiliarias		314.624	146.205
España		109.191	91.528
Francia		205.433	54.677

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

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2022	Junio 2021
(Deterioro) / Reversión de inmuebles para uso propio	4	743	309
Bajas sustitutivas	5	(241)	(480)
Resultado por variación de valor de activos y deterioro		502	(171)
España		(241)	(171)
Francia		--	--

13.4 Ingresos y gastos financieros

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

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2022	Junio 2021
Ingresos financieros:			
Otros intereses e ingresos asimilados		210	245
Ingresos por instrumentos financieros derivados	10	--	8.912
Total Ingresos Financieros		210	9.157
Gastos financieros:			
Gastos financieros y gastos asimilados		(40.076)	(46.648)
Costes financieros capitalizados		5.013	6.571
Gastos financieros por actualización		(569)	(278)
Gastos financieros asociados recompra de obligaciones		--	(35.140)
Gastos financieros asociados a los gastos de formalización	9.12	(3.693)	(3.015)
Gastos por instrumentos financieros derivados	10	(59)	(193)
Total Gastos financieros		(39.384)	(78.703)
Total Resultado Financiero (Pérdida)		(39.174)	(69.546)

14. Información financiera por segmentos

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

Información por segmentos primer semestre de 2022	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos								
Cifra de negocios (Nota 13.1)	22.188	45.281	97.971	852	166.292	6.630	--	172.922
Otros ingresos	--	100	1.029	--	1.129	--	2.188	3.317
Beneficio neto por ventas de activos (Nota 13.2)	--	5.549	(420)	--	5.129	--	--	5.129
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 13.3)	256	108.423	205.433	512	314.624	--	--	314.624
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (Nota 13.3)	(23)	(218)	--	--	(241)	--	743	502
Beneficio / (Pérdida) de explotación	19.183	149.993	298.580	1.672	469.428	1.654	(29.784)	441.298
Resultado financiero (Nota 13.4)	--	--	--	--	--	--	(39.174)	(39.174)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	--	402.124	402.124
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	--	403.890	403.890
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 8.6)	--	--	--	--	--	--	(48.442)	(48.442)
Resultado neto atribuido a la Sociedad dominante (Nota 3)	--	--	--	--	--	--	355.448	355.448

Las transacciones más significativas realizadas entre segmentos durante el primer semestre del ejercicio 2022 han sido las siguientes:

	Miles de Euros			
	Negocio Tradicional	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios	4.112	--	--	4.112
Beneficio / (Pérdida) de explotación	--	(4.112)	--	(4.112)

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

Información por segmentos primer semestre de 2021	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos								
Cifra de negocios (Nota 13.1)	21.172	43.946	86.077	871	152.066	3.824	--	155.890
Otros ingresos	4	3	309	--	316	--	1.062	1.378
Beneficio neto por ventas de activos (Nota 13.2)	7	212	95	276	590	--	--	590
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 13.3)	28.158	63.536	54.677	(166)	146.205	--	--	146.205
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (Nota 13.3)	(199)	(254)	--	--	(453)	(25)	307	(171)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	45.959	99.431	137.292	2.099	284.781	262	(26.671)	258.372
Resultado financiero (Nota 13.4)	--	--	--	--	--	--	(69.546)	(69.546)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	--	188.826	188.826
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	--	188.266	188.266
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 8.6)	--	--	--	--	--	--	(26.367)	(26.367)
Resultado neto atribuido a la Sociedad dominante (Nota 3)	--	--	--	--	--	--	161.899	161.899

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

	Miles de Euros			
	Negocio Tradicional	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios	3.526	--	--	3.526
Beneficio / (Pérdida) de explotación	--	(3.526)	--	(3.526)

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

15. Información operaciones y saldos con partes vinculadas

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Grupo no mantiene saldos, ni ha realizado operaciones, con partes vinculadas.

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

16.1 Composición del Consejo de Administración

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante está formado por 8 hombres y 3 mujeres a 30 de junio de 2022, siendo su composición la siguiente:

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

16.2 Retribución del Consejo de Administración

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

	Miles de Euros					
	30 de junio de 2022			30 de junio de 2021		
	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	4.509	--	4.509	1.632	75	1.707
Dietas consejeros no ejecutivos:	434	18	452	518	24	542
Dietas consejeros ejecutivos:	--	--	--	--	30	30
Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:	480	15	495	388	20	408
Retribución consejeros	342	15	357	263	20	283
Retribución adicional comisión de auditoría y control	63	--	63	50	--	50
Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones	75	--	75	75	--	75
Retribución consejeros ejecutivos:	--	--	--	--	35	35
Total	5.423	33	5.456	2.538	184	2.722

Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	4.509	--	4.509	1.632	140	1.772
---	-------	----	-------	-------	-----	-------

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

A 30 de junio de 2022 y 2021, la Sociedad dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad dominante, que incluye, para ambos ejercicios, la prima anual de seguro de responsabilidad civil en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones, por importe de 473 y 374 miles de euros, respectivamente.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 28 de junio de 2016 aprobó la concesión a los consejeros ejecutivos de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, con unas aportaciones anuales conjuntas de 150 y 183 miles de euros en 2022 y 2021, respectivamente. A 30 de junio de 2022, la Sociedad dominante ha registrado 75 miles de euros por dicho concepto en el epígrafe "Gastos de personal" del estado de resultado resumido consolidado (2021: 91 miles de euros).

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

A 30 de junio de 2022 y 2021, dos miembros del Consejo de Administración tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2022 y 2021, 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.

16.3 Retribución a la alta dirección

La alta dirección de la Sociedad dominante está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad dominante. A 30 de junio de 2022 y 2021 la alta dirección está formada por tres hombres y dos mujeres.

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el primer semestre del ejercicio 2022 ascienden a 965 miles de euros (2021: 982 miles de euros).

El Consejo de Administración celebrado el 27 de julio de 2016 aprobó la concesión a un miembro de la alta dirección de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, con unas aportaciones anuales de 67 y 63 miles de euros, en 2022 y en 2021, respectivamente. A 30 de junio de 2022 y 2021, la Sociedad dominante ha registrado 34 y 32 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gastos de personal" del estado de resultado consolidado.

A 30 de junio de 2022 y 2021 un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

16.4 Nuevo plan de incentivos a largo plazo

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

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

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

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

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al primer semestre del ejercicio 2022

1. Situación de la Sociedad

Situación del mercado de alquiler

Barcelona

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona se ha situado en los 183.000m² para el primer semestre de 2022 aumentando un +26% respecto al año anterior, consolidando la recuperación del mercado iniciada en la segunda mitad de 2021. La entrada de nuevo producto ha movido la tasa de desocupación del CBD hasta el 7,5%. La demanda sigue liderada por el sector tecnológico si bien los sectores de Consumo y Servicios Educativos han acaparado la demanda de grandes espacios. La renta prime continua en máximos de 27,5€/m²/mes.

Madrid

En el mercado de oficinas de Madrid, se firmaron 237.000m² durante la primera mitad de 2022 incrementando un +47% del mismo periodo del año anterior continuando con la fuerte recuperación del mercado de oficinas en los últimos 4 trimestres. La tasa de disponibilidad total del mercado se sitúa en un 12,2%, mientras que la desocupación del CBD es del 6,8% y para el producto de Grado A es del 2,3%. Destaca el elevado volumen y número de transacciones en el CBD, situando el prime ERV en los 36,8€/m²/mes.

París

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación del segundo trimestre del año ha alcanzado los 496.800m², aumentando un +9% la cifra del mismo periodo del año anterior. Destaca especialmente el CBD donde la demanda ha aumentado un +20% en comparación con el año anterior. La desocupación en el CBD ha disminuido hasta 2,8%. La oferta de Grado A continúa en niveles muy bajos, con una desocupación del 0,3%. La renta prime se mantiene en 930€/m²/año.

Fuentes: CBRE y JLL

Estructura organizativa y funcionamiento

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

La compañía tiene una capitalización de mercado de aproximadamente 3.300 millones de euros con un free float en entornos del 60% y gestiona un volumen de activos de más de 13.000 millones de euros.

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

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

- Un modelo de negocio focalizado en la transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones prime, principalmente el CBD.
- Máximo compromiso en la creación de oficinas que responden a las mejores exigencias del mercado, con especial énfasis en la eficiencia y en la sostenibilidad.

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

Colonial es hoy la compañía europea con mayor focalización en zonas centro de ciudad y lidera el mercado inmobiliario español en términos de calidad, sostenibilidad y eficiencia de su 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 3 años, el Grupo Colonial ha materializado importantes desinversiones de activos non-core por más 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 4.000 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 primer semestre del ejercicio 2022 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de “Investment Grade”. El LTV (Loan to value) del Grupo se sitúa en un 36,9% a junio 2022.

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

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

2. Evolución y resultado de los negocios

Introducción

A 30 de junio de 2022, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 173 millones de euros, de los cuales 170 millones de euros corresponden a Ingresos por rentas analíticos (ver Medidas Alternativas Rendimiento, en adelante “MAR”).

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 Cushman & Wakefield en España y Francia al cierre del semestre, ha sido de 315 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 analítico (MAR) ha sido de (39) millones de euros.

El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del primer semestre del ejercicio 2022 asciende a 402 millones de euros.

Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (48) millones de euros, así como el impuesto de sociedades de 2 millones de euros, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 355 millones de euros.

Resultados del ejercicio

Retorno total para el Accionista del +12% interanual alcanzando un NTA de 12,49€/acción

1. Crecimiento del valor neto de activos (EPRA NTA) hasta alcanzar 6.742 millones de euros, +17% interanual

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2022 con un valor neto de los activos (Net Tangible Assets - NTA) de 12,49 €/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +10% (+4% en 6 meses) que, junto con el dividendo pagado por acción de 0,24 €/acción, ha supuesto un Retorno Total para el Accionista del +12% (+6% en 6 meses).

En términos absolutos, el valor neto de los activos asciende a 6.742 millones de euros, un incremento interanual del +17%, más de 968 millones de euros de incremento de valor en un año (+4% en 6 meses).

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
3. La exitosa gestión de la cartera de proyectos: Proyectos finalizados y alquilados, así como la firma de pre-alquileres importantes en la cartera de proyectos y renovaciones.
4. La finalización del programa de renovaciones mejorando sustancialmente los niveles de rentas, así como el valor de los activos

2. Incremento de valor de la cartera de inmuebles del +8% like for like interanual

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2022 asciende a 13.334 millones de euros (14.064 millones de euros incluyendo "transfer costs") mostrando un incremento del +11% vs el año anterior (+7% en el primer semestre del 2022).

En términos comparables "like for like", el portafolio de Colonial se ha revalorizado un +8% versus el año anterior (un +4% correspondiente al primer semestre de 2022).

Los portafolios en las tres ciudades muestran crecimientos muy sólidos, destacando el mercado de Madrid, donde los activos se han revalorizado un +9% like for like versus el año anterior (+5% en 6 meses). En París, los activos han alcanzado un crecimiento like for like interanual del +8% (+4% en 6 meses).

Los crecimientos del valor de los activos se sustentan en (1) la sólida demanda del mercado por inmuebles prime en el centro de la ciudad, (2) los fuertes fundamentales de la cartera de inmuebles 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, Programa de Renovaciones y la gestión activa de la cartera (desinversiones non-core y adquisiciones "Alpha").

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 se han realizado unas inversiones netas de 434 millones de euros. Destacamos la inversión del activo Pasteur en Francia. Asimismo, se han realizado ventas de tres activos no estratégicos en España y Francia, cuyo precio de venta supone una prima del +11% sobre la última valoración.

Fuerte crecimiento en el resultado neto y el resultado recurrente

1. Resultado neto de 355 millones de euros, +120% con respecto al año anterior

El Grupo Colonial ha cerrado el primer semestre del 2022 con un fuerte incremento de los resultados en todas las métricas:

- Aumento del resultado neto de 355 millones de euros, +120% respecto al mismo periodo del año anterior.
- El Resultado neto recurrente (MAR) incrementa un +35% respecto al año anterior, situándose en 76 millones de euros en el primer semestre del año 2022.
- El Resultado neto recurrente por acción (MAR) aumenta un +27% respecto el año anterior alcanzando un nivel de 14,13€cts por acción.

El elevado incremento del resultado neto recurrente se debe principalmente a:

1. Los importantes grados de avance en la cartera de proyectos y la aceleración del programa de renovaciones, mejorando sustancialmente los niveles de rentas. Destacan los ingresos adicionales de los proyectos entregados en 2021: el activo Diagonal 525, sede de Naturgy en el CBD de Barcelona y el activo Marceau, sede de Goldman Sachs en el CBD de París.
2. Un sólido incremento de rentas de la cartera core impulsado por sólidos crecimientos “like for like” y la captura del efecto de la indexación en los contratos.
3. Una reducción de los gastos financieros gracias al “Liability Management” realizado en 2020 y 2021, que ha supuesto un ahorro en el coste financiero medio de la deuda del Grupo.
4. La exitosa ejecución de la adquisición de una participación del 16,6% en Société Foncière Lyonnaise en 2021, en términos muy atractivos para los accionistas de Colonial.

El aumento adicional en el Beneficio Neto del Grupo se sustenta en las plusvalías de las desinversiones, así como el crecimiento de valor de la cartera del Grupo gracias a su posicionamiento Prime.

2. Ingresos por rentas analíticos (MAR) de 170 millones de euros, +9% vs año anterior

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2022 con unos Ingresos por rentas analíticos de 170 millones de euros y unas rentas netas (EBITDA rentas) de 153 millones de euros.

Los ingresos por rentas a cierre del primer semestre del ejercicio han aumentado un +9% respecto al mismo periodo del año anterior (+6% en términos comparables like for like).

El crecimiento de los ingresos se ha visto impulsado por:

1. Un crecimiento del +8,0% en base a los sólidos crecimientos de rentas “like for like” en la cartera de contratos y a la captura del efecto de la indexación en los contratos, así como la adquisición de Buenos Aires 41 y Pasteur.
2. Incremento del +5,2% de los ingresos en base a la entrada explotación de los proyectos y el programa de renovaciones. Todos los contratos están indexados al IPC en España e ILAT en Francia.
3. La desinversión de activos no estratégicos y el resto de los impactos no like for like han supuesto una reducción del (3,7%) interanual de los ingresos.

En términos comparables like for like, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y el efecto de los proyectos y activos en reposicionamiento, los ingresos por rentas han aumentado un +6% respecto al mismo periodo del año anterior.

Este elevado crecimiento like for like, proviene principalmente de la capacidad del grupo Colonial de capturar incrementos de precios de alquiler, gracias a su fuerte posicionamiento en el centro ciudad (CBD).

El incremento de las rentas like for like se ha obtenido en todos los mercados donde opera el Grupo Colonial. El detalle es el siguiente:

1. Incremento del +9% like for like en el mercado de Barcelona, debido a rentas superiores en el activo Parc Glories y altas realizadas en los activos de Diagonal 609-615 y Diagonal 682, entre otros.
2. Incremento del +3% like for like en Madrid, debido a altas e incrementos de rentas en los activos Ribera del Loira y Egeo, entre otros, que han compensado las rotaciones de clientes.
3. Incremento del +6% like for like en París, debido principalmente a rentas superiores en 92 Champs Elysées y Condorcet, entre otros, así como altas en 103 Grenelle y 176 Charles de Gaulle.

3. EBITDA rentas (MAR) de 153 millones de euros, +6% like for like

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2022 con unos ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) de 153 millones de euros, aumentando un +7% respecto al mismo periodo del año anterior.

En términos comparables like for like, el EBITDA rentas incrementa un +6%.

Importante aceleración de los fundamentales operativos

1. Incremento de niveles de contratación respecto al año anterior

El Grupo cierra el primer semestre del ejercicio 2022 formalizando 58 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a 104.733m².

Este volumen supone un incremento del +75% respecto el primer semestre del año anterior, que a su vez fue un año récord en contratación (2021 fue el año con el segundo mayor volumen de contratación de la historia de Colonial).

En términos económicos (m² cuadrados formalizados multiplicados por rentas firmadas), se han formalizado contratos por un importe anualizado de rentas de 45 millones de euros, lo que supone un incremento del +64% respecto el volumen de contratación del primer semestre del año anterior.

Después de un primer trimestre muy fuerte en contratación de 51.661m², durante el segundo trimestre de nuevo se han firmado más de 53.000m², la mitad en París y el resto en Barcelona y Madrid.

En términos acumulados un 64% del esfuerzo comercial (66.767m²) corresponde a nuevos contratos firmados, repartidos en los tres mercados donde opera la compañía. En cuanto a renovaciones y revisiones de contratos, se han firmado un total de 37.965m², destacando los 28.744m² renovados en Madrid. El 67% de la contratación del primer semestre corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto se han firmado en París.

2. Avance significativo en la comercialización de los proyectos

A fecha actual, el Grupo Colonial ya tiene 7 de los 9 activos de la cartera de proyectos con altos niveles de pre-alquiler. Dichos acuerdos corresponden a más de 75.000m², 52 millones de euros de rentas anualizadas.

En París, durante el segundo trimestre de 2022, se ha pre-alquilado el 100% del activo Biome.

Se han firmado acuerdos con la Banque Postale y SFIL París, ambos con una duración de 10 años. Los niveles de rentas contratados son muy elevados, constituyendo con este inmueble singular, la referencia prime en el submercado del distrito 15 de París. La transacción cubre todo el espacio de oficinas, así como todos los espacios adyacentes, que representan más de 23.000m².

El Grupo Colonial está finalizando los trabajos de rehabilitación del inmueble, cuya entrega está prevista para finales del ejercicio 2022.

En Madrid, a cierre del primer semestre de 2022, se han llegado a acuerdos en los activos de Miguel Ángel 23 y Velázquez 86D por más de 22.000m². Dichos acuerdos son equivalentes al 90% de la superficie total de ambos proyectos. Con ello, el pipeline de proyectos para 2022 en Madrid queda prácticamente alquilado.

En Miguel Ángel 23 se ha llegado a un acuerdo para alquilar la totalidad del edificio de más de 8.000m² a McKinsey. La duración del contrato es de 10 años, con una renta en niveles máximos de mercado.

En Velázquez 86D, con 16.318m², ya se ha pre-alquilado el 86% del edificio, restando únicamente una planta por alquilar. El edificio ha sido pre-alquilado a clientes de primer nivel, como Bain & Company, AON, White & Case y Sagardoy Abogados. Todos los contratos se han firmado en niveles de renta máximos, estableciendo la referencia prime en el mercado de Madrid.

3. Éxito comercial y de entregas en el programa de renovaciones

Durante el primer semestre, se han contratado 15.565m² del programa de renovaciones.

En Madrid se han firmado 9.699m² en los dos activos del programa de renovaciones. En Ortega y Gasset, activo reposicionado en el CBD de Madrid se han firmado más de 4.400m², entre los que destacan los casi 3.000m² firmados con una importante empresa tecnológica de primer nivel. En Cedro se han firmado 5.285m² en el 1S22, alcanzando niveles cercanos a plena ocupación, que se añaden a los 6.054m² firmados en 2021.

En París se han firmado 4.567m² en los activos de Grenelle y Charles de Gaulle. Con ello, el programa de renovaciones en París alcanza los 31.142m² pre-alquilados en París, representado un 96% de todo el ámbito de actuación que corresponde a 4 activos.

En consecuencia, a fecha actual ya se han alquilado 77.634m² del total de 108.294m² del programa de renovaciones alquilables.

Durante este semestre en Barcelona, se ha terminado el proyecto de renovación de Torre Marenostrum. El programa de renovación en Diagonal 530 se entregará parcialmente pre-alquilado en el Q3 de 2022.

4. Sólidos niveles de ocupación

La ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 96%, destacando el mercado de París con niveles de casi plena ocupación (99,7%).

Gran parte de la desocupación de oficinas corresponde a superficies disponibles por las entradas en explotación de activos rehabilitados.

Destacamos, que en el mercado de París se ha alcanzado casi la plena ocupación gracias a las últimas altas producidas en el activo 103 Grenelle. Adicionalmente, durante el primer semestre del ejercicio 2022 ha entrado en explotación superficie rehabilitada en el activo Cézanne Saint Honoré, quedando pendiente por alquilar 1.325m².

5. Captando los mejores clientes

El Grupo Colonial ha capturado contratos con clientes de alta gama, hecho que se refleja en el mix de clientes de la contratación de los primeros 6 meses del año 2022, destacando el Sector Banca y Fondos de Inversión, Abogados y Asesorías, Sector Tecnológico y Comunicaciones y el Sector de Bienes de consumo y de lujo.

Gracias a esta cartera de clientes "prime", 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 2 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 Grupo Colonial ya ha aplicado la indexación en todos los contratos a ser actualizados durante el primer semestre. Como consecuencia ya se ha actualizado más de un 50% de la cartera de contratos, con un impacto sustancial de crecimiento de ingresos para el año en curso, así como para los próximos años, dado los altos niveles de IPC y de ILAT.

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, 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 940€/m²/año en París, así como 40€/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.

Crecimiento de rentas: Captura de alquileres por encima de rentas de mercado 12/21

El Grupo Colonial cierra el primer semestre del año con un crecimiento del +5% de los precios de alquiler en comparación con la renta de mercado (ERV) de diciembre 2021.

En París y Madrid, los precios se han firmado un +6% por encima de la renta de mercado a diciembre 2021.

Incremento de rentas (“release spreads”) del +8% en renovaciones

Los “release spreads” (precios de alquiler firmados vs. renta anterior) a cierre del primer semestre del ejercicio se sitúan en un +8%.

En Madrid, el “release spread” se ha situado en +9% y en Barcelona y París se ha situado en +8%.

Dichas ratios resaltan el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejoras en las rentas actuales.

Gestión activa del portafolio

1. Desinversiones por 58 millones de euros con prima de doble dígito sobre GAV

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial ha desinvertido un total de 3 activos maduros y no estratégicos (2 activos en Madrid y 1 activo en París) por importe de 58 millones de euros y con una prima de doble dígito sobre la última valoración. En Madrid se han desinvertido los activos de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506 y en París el activo non-core Le Vaisseau.

2. Formalización de la compra de la sede de Amundi en el centro de París – 15^{eme} Arrondissement

A finales de abril de 2022, el Grupo Colonial ha formalizado antes de lo previsto, la compra del edificio 91 Pasteur de casi de 40.000m² situado en el centro de París (distrito 15), anunciada en febrero de este año.

La compra del activo se ha cerrado por un precio de 485 millones de euros equivalente a 12.250€/m², un 26% por debajo de la repercusión media de la zona según datos de mercado.

El edificio es la sede mundial de Amundi, la gestora de activos líder en Europa, con un contrato a 12 años firmado en febrero de este año.

Considerando este contrato y el atractivo precio de compra, esta transacción tiene una yield inicial del 3,9%.

Con esta transacción, el Grupo Colonial se asegura una posición estratégica en una de las principales estaciones de París, la estación de Montparnasse. Esta estación, en el corazón del distrito 15, está en plena renovación y ofrece muchos servicios a las oficinas de gran tamaño que están en la zona.

Este activo es el séptimo mayor edificio de oficinas del mercado de París, con un diseño de planta de más de 2.000m², con 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.

Una estructura de capital sólida

A cierre del primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV Grupo (MAR) de 36,9% y una liquidez de 2.557 millones de euros.

El 84% de la deuda bruta del Grupo está compuesta por emisiones en el mercado de bonos, 100% verdes con un tipo de interés fijo, protegiendo la posición financiera de la compañía a subidas potenciales de tipos de interés.

El vencimiento medio de la deuda es a 4,6 años con el vencimiento del 78% de la deuda a partir de 2025. A 30 de junio de 2022 el coste financiero spot de la deuda dispuesta es del 1,28%, inferior al coste financiero a cierre del 2021.

Asimismo, los saldos disponibles del Grupo a junio de 2022 ascienden a 2.557 millones de euros entre caja y líneas de crédito no dispuestas. Esta liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación de los próximos años con un coste financiero ajustado.

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

Continuando con su estrategia de minimizar los costes de financiación a futuro, el Grupo Colonial ha contratado coberturas de tipo de interés a vencimiento de sus bonos para más de 1.533 millones de euros a un tipo strike de 0,6%. El valor a mercado de estas coberturas a 30 de junio de 2022 asciende a 216 millones de euros.

Durante el primer semestre del ejercicio, adicionalmente a la conversión de bonos, el Grupo ha realizado las siguientes operaciones:

- A través de su filial SFL ha emitido €198m de bonos a vencimiento de 5,5 años y un precio medio de 1,29% gracias a las coberturas contratadas
- Colonial ha alcanzado un acuerdo con las entidades financieras participantes en la línea de crédito de 1.000 millones de euros, extendiendo su vencimiento hasta noviembre de 2026.
- SFL ha contratado una nueva línea de crédito de 100 millones de euros con vencimiento en marzo 2027.

Una base sólida para el futuro

La estrategia de del Grupo Colonial está fundamentada en el posicionamiento prime de su cartera de activos y la creación de valor "Alpha" para sus accionistas.

Este posicionamiento prime permite captar un fuerte crecimiento like for like en ingresos del +6%. Este crecimiento está fundamentado en (i) una actividad comercial de 104.000 m², +75% vs el año captando los mejores clientes especialmente de los sectores de banca y fondos de inversión, así como de servicios profesionales y (ii) Colonial ha aplicado la indexación a todos los contratos sujetos a ello con un impacto sustancial en el crecimiento de los ingresos.

En los programas de proyectos y renovaciones continua el éxito comercial con la firma de un gran número de contratos. Destaca especialmente que en la cartera de proyectos se han pre-alquilado ya 52 millones de euros de los 81 millones de euros de rentas potenciales y que entrarán en explotación en 2022 y 2023 mayoritariamente. Todos los contratos firmados se han hecho a largo plazo, indexados y a rentas máximas mejorando las rentas previstas por el tasador.

Asimismo, el grupo ha continuado con su política de "flight to quality" desinvirtiendo activos secundarios y/o no generadores de rentas e invirtiendo en activos con fuerte potencial de creación de valor como el activo de Amundi en París.

Estos buenos resultados en los fundamentales operativos son la base para la creación de Alpha adicional para los accionistas de Colonial. Prueba de ello es el crecimiento del +8% like for like interanual del valor de la cartera de activos y un Retorno Total para el accionista (en base al EPRA NTA) del +12% interanual.

3. 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 a 31 de diciembre de 2021, así como de la Nota 9.14 los presentes estados financieros intermedios resumidos.

4. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

La gestión de activos está expuesta a diferentes riesgos e incertidumbres a nivel interno y externo, que pueden tener un impacto en la actividad de Colonial. Por ello, Colonial tiene por objetivo la creación de valor sostenible a través de la optimización de la relación entre la rentabilidad y los riesgos, en constante evolución, en ámbitos financieros, medio ambientales, sociales y económicos entre otros. Este equilibrio, junto a una visión 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 geopolítica y macroeconómica en los países en los que opera, y de cambios en las propias expectativas de los inversores y del mercado de capitales.
- Riesgos de mercado, derivados de la transformación del sector y del propio modelo de negocio, de la mayor complejidad para desarrollar la estrategia de inversión/desinversión, y de la fluctuación del mercado inmobiliario con impacto en la valoración de los activos inmobiliarios.
- Riesgos financieros, relacionados con las restricciones en los mercados financieros, las fluctuaciones de los tipos de interés, el impacto de los cambios en la normativa fiscal y los de contraparte de los clientes principales.
- Riesgos del entorno, 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 y a la composición del portfolio de activos.
- Riesgos operativos diversos relacionados con el mantenimiento de los niveles de ocupación de los inmuebles y de los niveles de renta contratados, con el coste de los proyectos de obra, así como el plazo para su ejecución, con la gestión del nivel de endeudamiento y de la calificación crediticia actual, con ciberataques o fallos en los sistemas de información, así como los propios de la gestión de la estructura organizativa y del talento.
- Riesgos derivados del cumplimiento de toda la normativa y obligaciones contractuales que le es de aplicación, incluidos los riesgos fiscales relacionados con la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Colonial o de su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cotizada (SIIC) por parte de su filial francesa Société Foncière Lyonnaise.

Durante el primer semestre 2022, la actual situación geopolítica y macroeconómica ha generado un entorno más incierto dado, principalmente, la prolongación del conflicto bélico en Ucrania, el aumento de la inflación, la subida de los tipos de interés y el incremento del coste de las materias primas. En este sentido, el Grupo ha revisado el impacto de dicho entorno en su actividad y la eficiencia de las medidas de control implantadas, con objeto de mitigar el impacto de dichos riesgos y garantizar las operaciones y preservar el valor del Grupo.

5. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores significativos.

6. Evolución previsible

Estrategia a futuro

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

7. Actividades de Investigación y desarrollo

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

8. Acciones Propias

A 30 de junio de 2022 la Sociedad dominante mantiene un saldo final de 8.207.590 acciones de 20.518 miles de euros de valor nominal (2,5 euros por acción), que representan un 1,52% del capital social de la Sociedad dominante.

9. Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority)

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

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
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
EPRA¹ NTA (EPRA Net Tangible Assets)	Se calcula en base al Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
EPRA¹ 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.

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

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Calculado como la suma de las partidas <i>“Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros”, “Emisiones de obligaciones y valores similares”, y “Emisiones de pagarés”</i> excluyendo <i>“Intereses”</i> (devengados), <i>“Gastos de formalización”</i> y <i>“Otros pasivos financieros”</i> del estado de situación financiera resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Endeudamiento financiero neto (EFN)	Calculado ajustando en el <i>Endeudamiento financiero bruto (EFB)</i> la partida <i>“Efectivo y medios equivalentes”</i> .	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el <i>“Endeudamiento financiero neto (EFN)”</i> entre la suma de la <i>“Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo”</i> más las <i>“acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA”</i> .	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
LtV Holding o LtV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el <i>“Endeudamiento financiero bruto”</i> minorado del importe de la partida <i>“Efectivo y medios equivalentes”</i> de la Sociedad dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%, ajustado por el importe de los compromisos por <i>“aplazamientos por operaciones de compraventa de activos inmobiliarios”</i> , entre la suma de <i>“la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%”, la “autocartera de la sociedad dominante” y el EPRA NTA del resto de participaciones financieras en sociedades dependientes”</i> .	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.
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.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA analítico (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el “Beneficio de explotación” ajustado por las “Amortizaciones”, “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias”, “Variaciones neta de provisiones” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioros”, así como los gastos incurridos en la “Amortización” y “Resultado financiero” derivado del registro de la normativa “NIIF 16 arrendamientos financieros”, asociado al negocio flexible (co-working).	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA rentas	Calculado ajustando al EBITDA analítico “los gastos generales” y “extraordinarios”, no asociados a la explotación de los inmuebles.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad de arrendamiento, antes de las dotaciones a la amortización, provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Otros ingresos analíticos	Calculado como la partida de “Otros ingresos” del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y ajustado por “Otros ingresos correspondientes al segmento corporativo”, “Importe neto de la cifra de negocio, Gastos de personal y Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible”, “Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible”, “Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros” y “Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Gastos estructura analíticos	Calculado como la suma de las partidas “Otros ingresos”, “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y ajustado por “Gastos de explotación netos analíticos”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios”, “Variación neta de provisiones”, “Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible” y “Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Extraordinarios analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y ajustado por "Gastos de explotación netos analíticos", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible", "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible" y "Variación neta de provisiones".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Resultados netos por venta de activos" y "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Amortizaciones y provisiones analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Amortizaciones" y "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro" del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y ajustado por "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" y por la "Variación neta de provisiones".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Resultado financiero analítico	Calculado como la suma de las partidas "Ingresos financieros" y "Gastos financieros" del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y ajustado por el "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
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.

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

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

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

Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Millones de Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	13.334	12.436
Más: costes de transacción	730	655
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	14.064	13.091
España	5.122	4.953
Francia	8.942	8.138

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

Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV excluding Transfer costs	Millones de Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Barcelona	1.427	1.423
Madrid	2.557	2.538
Paris	7.281	6.633
Cartera de explotación	11.266	10.594
Proyectos	2.069	1.843
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	13.334	12.436
España	4.978	4.830
Francia	8.357	7.606

Like for like Valoración

Like-for-like Valoración	Millones de Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Valoración a 1 de enero	12.436	12.020
Like for like España	174	292
Like for like Francia	290	411
Adquisiciones y desinversiones	434	(288)
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	13.334	12.436

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)

EPRA NTA	Millones de Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	6.444	5.999
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NTA	6.444	5.999
<i>Incluye:</i>		
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	158	149
(iv) Revalorización de existencias	8	12
Diluted NTA at Fair Value	6.610	6.160
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	347	351
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(216)	(15)
EPRA NTA	6.742	6.496
Número de acciones (en millones)	540	540
EPRA NTA por acción	12,49	12,03

EPRA NDV (Net Disposal Value)

EPRA NDV	Millones de Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	6.444	5.999
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NDV	6.444	5.999
<i>Incluye:</i>		
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	158	149
(iv) Revalorización de existencias	8	12
Diluted NDV at Fair Value	6.610	6.160
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	--	--
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	--	--
<i>Incluye:</i>		
(ix) Valor de mercado de la deuda	420	-203
EPRA NDV	7.030	5.957
Número de acciones (en millones)	540	540
EPRA NDV por acción	13,03	11,03

Loan to Value Grupo o LtV Grupo

Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Millones de Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Endeudamiento financiero bruto	5.695	4.935
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	--
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(467)	(219)
(A) Endeudamiento financiero neto	5.228	4.716
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	14.064	13.091
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA	103	98
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad dominante	14.167	13.189
Loan to Value Grupo (A)/(B)	36,91%	35,80%

LtV Holding o LtV Colonial

LtV Holding o LtV Colonial	Millones de Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Sociedad Holding	3.038	3.028
Endeudamiento financiero bruto	3.038	3.028
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%	(290)	(101)
(A) Endeudamiento financiero neto	2.748	2.927
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción, autocartera de la Sociedad dominante y EPRA NTA de las sociedades dependientes con participaciones no dominantes	10.315	10.036
Loan to Value Holding (A)/(B)	26,64%	29,20%

Like for like Rentas

Like-for-Like Rentas	Millones de Euros			
	Barcelona	Madrid	Paris	Total
Ingresos por Rentas analítico 30/06/2021	22	46	86	155
Like for like	2	1	5	8
Proyectos y altas	(1)	1	4	5
Inversiones y desinversiones	0	(1)	3	2
Otros e indemnizaciones	(0)	(0)	0	(0)
Ingresos por Rentas analítico 30/06/2022	24	48	98	170

EBITDA analítico

EBITDA analítico	Millones de Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Beneficio de explotación	441	258
Ajuste: "Amortizaciones"	5	4
Ajuste: "Resultados netos por venta de activos"	(5)	(1)
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	0	0
Ajuste: "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias"	(315)	(146)
Ajuste: "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro"	(1)	0
Ajuste: "Extraordinarios"	5	3
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(1)	(1)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(1)	(0)
EBITDA analítico	129	118

EBITDA rentas

EBITDA rentas	Millones de Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Importe neto de la cifra de negocio	173	156
Ajuste: "Ingresos del negocio flexible"	(7)	(4)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	3	3
Ingresos por rentas analíticos	170	155
Gastos de personal	(22)	(17)
Otros gastos de explotación	(29)	(24)
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al segmento corporativo"	25	22
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible"	3	3
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	5	3
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	1	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	0	0
Gastos explotación netos analíticos	(17)	(12)
EBITDA rentas	153	143

Otros ingresos analíticos

Otros ingresos analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Otros ingresos	3	1
Ajuste: "Otros ingresos correspondientes al segmento de corporativo"	(2)	(1)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio y Gastos de personal y Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	5	2
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	(4)	(4)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(1)	(1)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(1)	(0)
Otros ingresos analíticos	0	(3)

Gastos estructura analíticos

Gastos estructura analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Otros ingresos	3	1
Gastos de personal	(22)	(17)
Otros gastos de explotación	(29)	(24)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	17	12
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"	2	2
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	5	3
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	0	0
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	1	1
Ajuste: "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento"	(1)	(0)
Gastos estructura analíticos	(24)	(22)

Extraordinarios analíticos

Extraordinarios analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Gastos de personal	(22)	(17)
Otros gastos de explotación	(29)	(24)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	17	12
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	25	22
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"	3	3
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	1	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	0	0
Extraordinarios analíticos	(5)	(3)

Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos

Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Resultados netos por venta de activos	5	1
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	315	146
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	320	147

Amortizaciones y provisiones analíticas

Amortizaciones y provisiones analíticas	Millones de Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Amortizaciones	(5)	(4)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	1	(0)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	1	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(0)	(0)
Amortizaciones y provisiones analíticas	(3)	(4)

Resultado financiero analítico

Resultado financiero analítico	Millones de Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Ingresos financieros	0	9
Gastos financieros	(39)	(79)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	1	0
Resultado financiero analítico	(39)	(69)

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente	Millones de Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Resultado neto atribuible al Grupo	355	162
Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción	65,87	31,86
<i>Incluye/(excluye):</i>		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(315)	(146)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(5)	(1)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	--	--
(iv) Impuestos por venta de activos	0	--
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	--	--
(vi) Cambios de valor en instrumentos financieros y costes de cancelación	1	27
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(5)	(2)
(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	36	11
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	67	51
<i>Ajustes específicos compañía:</i>		
(a) Gastos y provisiones extraordinarias	9	7
(b) Resultado financiero no recurrente	--	--
(c) Tax credits	--	--
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(0)	(1)
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía)	76	57
Número promedio de acciones (millones)	539,6	508,1
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción	14,13	11,14