

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

Informe de auditoría  
Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024  
Informe de gestión consolidado



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

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

### Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

---

#### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2024, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

#### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

#### Cuestiones clave de la auditoría

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

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

## Valoración de las inversiones inmobiliarias

El Grupo posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados principalmente en el epígrafe de inversiones inmobiliarias por importe de 11.314.725 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 y valorados bajo el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 Inversiones inmobiliarias, que representan el 92% del total activo.

Asimismo, en el epígrafe variaciones de valor en inversiones inmobiliarias del estado de resultados consolidado del ejercicio 2024 se ha registrado un beneficio de 102.399 miles de euros respecto, principalmente, a dichos activos, teniendo un efecto significativo en el resultado consolidado del ejercicio. Se detalla información sobre los activos incluidos en dicho epígrafe en las notas 4.4, 9 y 20.7 de la memoria consolidada adjunta. Para obtener el valor razonable de dichos activos el Grupo solicita valoraciones realizadas por expertos independientes. El valor razonable es determinado principalmente según la metodología del descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual en el mercado.

Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativos. Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de las inversiones inmobiliarias sobre el total de los activos y el efecto de su valoración sobre los resultados del Grupo, y a los juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de los administradores de la Sociedad dominante tal y como se indica en la nota 2.4 de la memoria consolidada adjunta. Cambios en estos supuestos podrían conducir a una variación relevante en el valor razonable de dichos activos y su respectivo impacto en el estado de resultados consolidado, el estado del resultado global consolidado y el estado de situación financiera consolidado.

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

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

Por último, hemos evaluado la suficiencia de los desgloses correspondientes incorporados en las notas 4.4, 9 y 20.7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

---

**Otra información: Informe de gestión consolidado**

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

---

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

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

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

---

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

---

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

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

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

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



- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

También proporcionamos al comité de auditoría y control de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con el mismo para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

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

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

## **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

---

### **Formato electrónico único europeo**

---

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2024 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2024 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE). A este respecto, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión consolidado.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

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

---

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

---

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría y control de la Sociedad dominante de fecha 27 de febrero de 2025.

---

### Periodo de contratación

---

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 15 de junio de 2023 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de un año para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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

---

### Servicios prestados

---

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados al Grupo auditado se desglosan en la nota 25 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

---

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Alfredo Aguilera Sanz (22290)

27 de febrero de 2025



PricewaterhouseCoopers  
Auditores, S.L.

2025 Núm. 20/25/01875

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, elaboradas conforme a las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea e informe de gestión consolidado

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

### Estado de situación financiera consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

ACTIVO	Nota	Miles de Euros	
		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Activos intangibles		6.409	5.226
Activos por derechos de uso	7	11.765	14.557
Inmovilizado material	8	46.862	56.675
Inversiones inmobiliarias	9	11.314.725	10.869.018
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	10 y 2.6	14.623	-
Activos financieros no corrientes	11	24.576	25.703
Instrumentos financieros derivados	16	-	3.024
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	19	486	504
Otros activos no corrientes	13	155.906	148.595
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>11.575.352</b>	<b>11.123.302</b>
Existencias	12	-	94.677
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13	69.428	35.766
Activos financieros	11	10.537	679
Instrumentos financieros derivados	16	171	676
Activos por impuestos	19	21.637	19.534
Efectivo y medios equivalentes	15	542.717	437.790
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>644.490</b>	<b>589.122</b>
<b>Activos clasificados como mantenidos para la venta</b>	24	<b>16.660</b>	<b>122.173</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>12.236.502</b>	<b>11.834.597</b>

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	Miles de Euros	
		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Capital social		1.568.362	1.349.039
Prima de emisión		1.847.691	1.463.600
Valores propios		(61.187)	(64.928)
Otras reservas		514.079	462.272
Ganancias acumuladas		1.808.375	1.725.573
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante</b>		<b>5.677.320</b>	<b>4.935.556</b>
<b>Participaciones no dominantes</b>		<b>1.048.537</b>	<b>1.011.646</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>6.725.857</b>	<b>5.947.202</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	14	291.172	420.483
Emisión de obligaciones y valores similares	15	3.494.771	4.361.616
Instrumentos financieros derivados	16	10.713	7.672
Pasivos por arrendamiento	7	11.907	14.585
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	19	237.825	305.992
Provisiones no corrientes	18	1.509	1.355
Otros pasivos no corrientes	17	83.021	82.262
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.130.918</b>	<b>5.193.965</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	15	355	1.870
Emisión de obligaciones y valores similares	15	1.014.786	203.505
Emisión de pagarés	15	185.000	292.000
Instrumentos financieros derivados	16	1.707	5.067
Pasivos por arrendamiento	7	1.952	1.867
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	17	144.228	176.365
Pasivos por impuestos	19	24.825	9.219
Provisiones corrientes	18	6.874	3.537
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.379.727</b>	<b>693.430</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>12.236.502</b>	<b>11.834.597</b>

Las Notas 1 a 26 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

### Estado de resultados consolidado y estado del resultado global consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	Miles de Euros	
		2024	2023
Importe neto de la cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias	20.1	395.577	387.282
Importe neto de la cifra de negocios – Existencias	2.6	106.835	-
Coste de las ventas - Existencias		(92.344)	-
Otros ingresos	20.2	8.236	12.400
Gastos de personal	20.3	(39.289)	(31.098)
Otros gastos de explotación	20.4	(53.250)	(55.974)
Amortizaciones		(7.332)	(8.828)
Resultado entidades por el método de la participación	2.6 y 10	1.649	-
Resultados netos por ventas de activos	20.5	15.063	3.542
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	20.7	102.399	(1.425.820)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	20.6	(1.343)	(883)
<b>Beneficio de explotación</b>		<b>436.201</b>	<b>(1.119.379)</b>
Ingresos financieros	20.8	25.565	5.922
Gastos financieros	20.8	(105.976)	(101.798)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	20.8	(247)	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>355.543</b>	<b>(1.215.255)</b>
Impuesto sobre las ganancias	19	35.003	37.678
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>390.546</b>	<b>(1.177.577)</b>
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	5	307.395	(1.018.973)
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	14.6	83.151	(158.604)
Resultado básico por acción (Euros)	5	0,53	(1,92)
Resultado diluido por acción (Euros)	5	0,53	(1,92)

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL	Nota	Miles de Euros	
		2024	2023
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>390.546</b>	<b>(1.177.577)</b>
<b>Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto</b>		<b>(14.625)</b>	<b>(78.909)</b>
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	14.4	(6.409)	(75.148)
Participación en otro resultado global de inversiones contabilizadas por el método de la participación	14.4	183	-
Transferencia al resultado global de resultados por instrumentos financieros de cobertura	14.4	(8.399)	(3.930)
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	14.4	-	169
<b>Resultado global consolidado</b>		<b>375.921</b>	<b>(1.256.486)</b>
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		292.891	(1.097.173)
Resultado global atribuido a participaciones no dominantes		83.030	(159.313)

Las Notas 1 a 26 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de resultado consolidado y estado de resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

### Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(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
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>14</b>	<b>1.349.039</b>	<b>1.491.773</b>	<b>(66.374)</b>	<b>523.648</b>	<b>2.861.375</b>	<b>6.159.461</b>	<b>1.183.199</b>	<b>7.342.660</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		-	-	-	(78.200)	(1.018.973)	(1.097.173)	(159.313)	<b>(1.256.486)</b>
Operaciones con accionistas:									
Cartera valores propios		-	-	1.446	-	(237)	1.209	-	<b>1.209</b>
Distribución de resultado		-	(28.173)	-	11.633	(116.333)	(132.873)	(10.362)	<b>(143.235)</b>
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	-	4.678	-	4.678	61	<b>4.739</b>
Variaciones de perímetro		-	-	-	477	(14)	463	(1.944)	<b>(1.481)</b>
Otras variaciones		-	-	-	36	(245)	(209)	5	<b>(204)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>14</b>	<b>1.349.039</b>	<b>1.463.600</b>	<b>(64.928)</b>	<b>462.272</b>	<b>1.725.573</b>	<b>4.935.556</b>	<b>1.011.646</b>	<b>5.947.202</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		-	-	-	(14.504)	307.395	292.891	83.030	<b>375.921</b>
Operaciones con accionistas:									
Aumento de capital		219.323	403.150	-	(4.587)	-	617.886	-	<b>617.886</b>
Cartera valores propios		-	(19.059)	2.312	-	(9.521)	(26.268)	-	<b>(26.268)</b>
Distribución de resultado		-	-	-	69.257	(212.866)	(143.609)	(36.387)	<b>(179.996)</b>
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	1.429	5.516	65	7.010	68	<b>7.078</b>
Variaciones de perímetro		-	-	-	(5.699)	(881)	(6.580)	(9.832)	<b>(16.412)</b>
Otras variaciones		-	-	-	1.824	(1.390)	434	12	<b>446</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b>	<b>14</b>	<b>1.568.362</b>	<b>1.847.691</b>	<b>(61.187)</b>	<b>514.079</b>	<b>1.808.375</b>	<b>5.677.320</b>	<b>1.048.537</b>	<b>6.725.857</b>

Las Notas 1 a 26 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

### Estado de flujos de efectivo consolidado al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

	Nota	Miles de Euros	
		2024	2023
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES</b>			
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado consolidado neto		390.546	(1.177.577)
Ajustes al resultado:			
Amortización (+)		7.332	8.828
Provisiones (+/-)	20.4	829	5.327
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (+/-)	20.7	(102.399)	1.425.820
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (+/-)	20.6	1.343	883
Resultado entidades por el procedimiento de la participación (+/-)	2.6 y 10	(1.649)	-
Otros		(39.590)	(2.305)
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	20.5	(15.063)	(3.542)
Resultado financiero neto (+)	20.8	80.658	95.876
Impuesto sobre las ganancias (+/-)	19	(35.003)	(37.678)
<b>Resultado ajustado</b>		<b>287.004</b>	<b>315.632</b>
Cobros / (Pagos) por impuestos (+/-)		(646)	(2.721)
Intereses recibidos (+)		13.794	5.922
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Existencias (+/-)		78.548	(7.167)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		(23.349)	14.986
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		5.827	1.745
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		1.230	(63.389)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>362.408</b>	<b>265.008</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(3.278)	(3.533)
Activos materiales	8	(957)	(5.851)
Inversiones inmobiliarias	9	(161.012)	(197.255)
Activos no corrientes clasificados como mantenidos venta	24	(6.277)	-
Activos financieros no corrientes y otros	11	(2.684)	(3.172)
Efectivo y equivalentes al efectivo en dependientes cuyo control se pierde		-	-
		(174.208)	(209.811)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta	9 y 24	168.989	475.285
Inversiones contabilizadas por el método de la participación		241	-
Activos financieros	11	381	6.829
Cobros procedentes de subvenciones oficiales		9	5
		169.620	482.119
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>(4.588)</b>	<b>272.308</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Dividendos pagados (-)	14	(179.996)	(143.235)
Amortización de deudas (-)	15	(399.575)	(392.700)
Intereses pagados (+/-)		(117.912)	(116.801)
Cancelación instrumentos financieros (-)		(4.705)	214.754
Compra de participaciones no dominantes (-)		-	(1.481)
Operaciones con acciones propias (+/-)		(26.116)	1.446
Obtención de nueva financiación (+)	15	130.000	179.200
Ampliación de capital		345.414	-
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		(3)	(666)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>(252.893)</b>	<b>(259.483)</b>
<b>4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
<b>Flujo de caja del ejercicio</b>	<b>15</b>	<b>104.927</b>	<b>277.833</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	<b>15</b>	<b>437.790</b>	<b>159.957</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>	<b>15</b>	<b>542.717</b>	<b>437.790</b>

Las Notas 1 a 26 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

### **1 Actividad del Grupo Colonial**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 3 de julio de 2024, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura pública relativa al aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 12 de junio de 2024. Este aumento del capital social aprobado con exclusión del derecho de suscripción preferente, y con cargo a aportaciones dinerarias y no dinerarias, ha consistido en la emisión y puesta en circulación de 87.729.050 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad dominante, con un valor nominal unitario de 2,50 euros y una prima de emisión de 384.091 miles de euros, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. La contraprestación de dicha ampliación ha consistido en 350.000 miles de euros en efectivo y una serie de inmuebles residenciales y de oficinas titularidad de Critería Caixa, S.A.U. y determinadas sociedades filiales íntegramente participadas por ésta, valorados en 272.473 miles de euros, resultando un importe total efectivo de 622.473 miles de euros (Nota 14.1).

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad dominante ha mantenido la calificación crediticia obtenida de Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited, "BBB+" a largo plazo y "A-2" a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente, la Sociedad dominante ha mejorado la calificación crediticia obtenida por Moody's hasta el "Baa1" con perspectiva estable ("Baa2" con perspectiva positiva en el ejercicio 2023). Durante el ejercicio 2024, 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 de éste. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas explicativas adjuntas respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien el Grupo sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos de construcción y mantenimiento, y de conservación del patrimonio inmobiliario.

## **2 Bases de presentación de los estados financieros consolidados**

### **2.1 Bases de presentación**

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el código de comercio, la Ley de sociedades de capital, la Ley del mercado de valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024 y del resultado de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los administradores de la Sociedad dominante en reunión de su Consejo de administración de fecha 27 de febrero de 2025.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2024 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 13 de junio de 2024.

## 2.2 Adopción de las normas internacionales de información financiera

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

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

### 2.2.1 Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio –

Durante el ejercicio 2024 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

- NIIF 16 (Modificación) “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior”;
- NIC 1 (Modificación) “Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes” y NIC 1 (Modificación) “Pasivos no corrientes con condiciones”;
- NIC 7 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) “Acuerdos de financiación de proveedores (“confirming”)”;

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero 2024, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros consolidados, el cual no ha sido significativo.

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

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

NIC 21 (Modificación) “Falta de convertibilidad”: La fecha efectiva de esta modificación es el 1 de enero de 2025, si bien se permite su adopción anticipada.

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

### 2.2.3 Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea –

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea:

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”. La IASB tomó la decisión de posponer la fecha de vigencia y todavía no hay una fecha concreta.
- NIIF 18 “Presentación y desglose en los estados financieros”. Dicha modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite la aplicación anticipada de la modificación, si bien está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
- NIIF 19 “Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses”. Dicha modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite la aplicación anticipada de la modificación, si bien está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 “Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros”. Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada, si bien las modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.
- Mejoras Anuales de la Norma NIIF de Contabilidad. Volumen 11. Las modificaciones aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2026.

- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 “Contratos que hacen referencia a la electricidad que depende de la naturaleza”. Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada, si bien las modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.

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

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

### **2.3 Moneda funcional**

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

### **2.4 Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados**

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

- El valor de mercado de los inmuebles para uso propio y las inversiones inmobiliarias (Notas 8 y 9). Dicho valor de mercado ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2024 y 2023 de acuerdo con los métodos descritos en las Notas 4.3 y 4.4.
- Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el estado de situación financiera consolidado (Notas 4.14 y 19).
- La clasificación y valoración de los activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 4.20 y 24).
- El valor de mercado de los instrumentos financieros derivados (Notas 4.12, 4.22 y 16).

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

### **2.5 Principios de consolidación**

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

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

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

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

Todas las sociedades que componen el Grupo han sido consolidadas aplicando el método de integración global (a excepción de la sociedad asociada Inmocol Torre Europa, S.A.), cuyas principales características se detallan a continuación:

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como todas las entidades en las que el Grupo controla directa o indirectamente las políticas financieras y operativas, de forma que ejerce el poder sobre la participada. Ello, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Adicionalmente, para evaluar si el Grupo controla a otra entidad, se considera el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto, tanto los mantenidos por la Sociedad dominante como por terceros, siempre que dichos derechos tengan carácter sustantivo.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultado consolidado del ejercicio (el detalle de las sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 se incluye en el Anexo).

La sociedad asociada Inmocol Torre Europa, S.A., al 31 de diciembre de 2024 se ha registrado por el método de la participación, reconociendo cuyo valor se ha reconocido inicialmente a coste y se ha ajustado a partir de entonces para reconocer en resultados la parte que le corresponde al grupo de los resultados de la participada posteriores a la adquisición y en otro resultado global la parte del grupo de los movimientos en otro resultado global de la participada. Los dividendos recibidos o por cobrar de las asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el importe en libros de la inversión.

Cuando la parte que le corresponde al grupo de las pérdidas en una inversión contabilizada por el método de la participación iguala o excede su participación en la entidad, incluyendo cualquier otra cuenta a cobrar a largo plazo no garantizada, el grupo no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o hecho pagos en nombre de la otra entidad.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre el grupo y sus asociadas y negocios conjuntos se eliminan en la medida de la participación del grupo en esas entidades. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción proporcione evidencia de deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de las participadas contabilizadas por el método de la participación se cambian cuando es necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el grupo.

El Grupo registra el resultado de la mencionada entidad por el procedimiento de participación dentro del resultado de explotación, atendiendo a que dicha entidad tiene como actividad la actividad principal del Grupo, la inversión tiene carácter de permanencia y por tanto no existe una finalidad de inversión financiera en la participación.

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

Las participaciones no dominantes se establecen en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Las participaciones no dominantes en:

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

## 2.6 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2024 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 1 de enero de 2024, y como consecuencia de los acuerdos de socios firmados entre ambas partes, la sociedad dominante ha dejado de tener control sobre la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A., que ha pasado a contabilizarse mediante el método de la participación (Nota 10).
- Con fecha 7 de marzo de 2024 se ha procedido a la venta de las participaciones sociales que la Sociedad dominante mantenía en la sociedad dependiente Peñalvento, S.L.U. a Grupo Occidente. Dicha sociedad era propietaria de un inmueble situado en Madrid. El importe de la transmisión ha ascendido a 106.835 miles de euros, de los cuáles 28.287 miles de euros ya habían sido cobrados por la Sociedad dominante en ejercicios anteriores en concepto de anticipos. En la misma fecha, se ha dado de baja los anticipos recibidos por la Sociedad dominante, que se encontraban registrados en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del estado de situación financiera consolidado (Nota 17).
- En el marco de la oferta pública de adquisición por la totalidad de las acciones de SFL titularidad de accionistas distintos de la Sociedad dominante y Predica realizada en 2021, la Sociedad dominante acordó con determinados directivos de SFL beneficiarios de planes de acciones de SFL cuyas acciones aún no podían ser dispuestas, la opción de canjear cada acción de SFL por 46,66 euros y 5 acciones de la Sociedad dominante. A fecha 31 de diciembre de 2024, han sido adquiridas 26.784 acciones de SFL (Nota 14.3). Asimismo, durante el ejercicio 2024 la sociedad dependiente SFL ha ampliado su capital en 65.128 acciones contra reservas. Tras dichas operaciones, la Sociedad dominante ha alcanzado una participación del 98,24%.
- En el marco del aumento del capital social suscrito mediante aportaciones dinerarias y no dinerarias, se ha constituido la sociedad dependiente Colonial Living, S.L.U., participada íntegramente por la Sociedad dominante, a la que han sido aportados una serie de inmuebles residenciales por importe de 162.067 miles de euros aportados (Nota 1 y 9).

Durante el ejercicio 2023 se produjo la siguiente variación en el perímetro de consolidación:

- Durante el mes de octubre de 2023, la Sociedad dominante adquirió un total de 20.350 acciones de SFL, con las que alcanzó una participación del 98,38%.

A 31 de diciembre de 2024 las sociedades dependientes Colonial Trámit, S.L.U., Inmocol One, S.A.U., Inmocol Two, S.L.U., Colonial Lab, S.L.U., SAS SB2, SAS SB3 y SCI SB3 están inactivas. A 31 de diciembre de 2023, las sociedades dependientes Colonial Trámit, S.L.U., Inmocol One, S.A.U., Inmocol Two, S.L.U., SAS SB2, SAS SB3 y SCI SB3 estaban inactivas.

## 2.7 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2024 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2023.

## 2.8 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de situación financiera consolidado, del estado de resultado y estados del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

## 2.9 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023.

## 2.10 Cambio climático

El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, encuadradas en el marco de pactos y regulación europea, resultantes también de las diferentes conferencias organizadas por Naciones Unidas y acuerdos a nivel internacional con objeto de alinear compromisos y planes de acción para mitigar los efectos del cambio climático, siendo la última la celebrada en Baku (COP29) en el mes de noviembre de 2024.

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

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

El sector inmobiliario es un sector con un elevado impacto climático. Por este motivo, el Grupo ha puesto en marcha una estrategia para asegurar el control de los riesgos e impactos de los cambios climáticos y de las medidas para hacerles frente.

Los potenciales impactos en las cuentas anuales consolidadas vinculadas a los cambios climáticos han sido analizados y valorados de manera aproximativa teniendo en cuenta la complejidad asociada, dada la dificultad de desasociar los impactos de otros factores que han influido en la evolución del periodo. Sobre esta base, los mayores impactos sobre los datos financieros son los siguientes:

- El elevado nivel de certificaciones energéticas de la cartera de activos (Breeam, Leed, HQE) permite generar un impacto positivo en la valoración de los inmuebles del Grupo al ser reconocidos por sus elevados niveles de sostenibilidad minimizando las emisiones generadas en su utilización (tal y como se desprende de las certificaciones obtenidas).
- Un incremento de los costes de inversión y de explotación de los inmuebles con el objetivo de anticiparse a la evolución de la normativa y de adaptación a los cambios en la demanda de los clientes que demandan espacios más sostenibles. Se trata, por ejemplo, de la instalación de sistemas de iluminación, de la selección y puesta en marcha de sistemas de climatización más eficientes, de la instalación de placas fotovoltaicas o de la digitalización de los inmuebles para optimizar los consumos energéticos.
- Diversos gastos, como los costes de certificación medioambiental de los inmuebles, los costes vinculados a la publicación de datos ESG, o elementos de remuneración de ciertos empleados o consejeros vinculados a la consecución de objetivos ESG.
- Mayor volumen de los gastos de adquisición de energía verde. Los certificados de garantía de origen de energía verde han experimentado un gran aumento en la demanda, encareciendo el precio de adquisición de dichos certificados, encareciendo el precio de adquisición de certificados de garantía de origen y posibles otras fuentes de energía renovable.
- Incremento del coste de los proyectos debido a la incorporación del análisis de ciclo de vida en la fase de estudio y diseño de los mismos, así como por la utilización de nuevos materiales más sostenibles con un impacto menor en la huella de carbono y por la gestión de los residuos y el fomento de la economía circular.

### Otros impactos potenciales en las cuentas consolidadas

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

- Riesgos vinculados a los instrumentos financieros (NIIF7): A la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas, la totalidad de los bonos del Grupo tienen la calificación de bonos verdes ascendiendo a un importe de 4.523 millones de euros (4.580 millones de euros a 31 de diciembre de 2023).
- Asimismo, a 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene un 6.0% del resto de sus pasivos financieros dispuestos indexados a indicadores ESG (siendo un 8,1% a 31 de diciembre de 2023), cuyas tasas de interés podrían variar en función de la evolución de dichos indicadores. Durante el ejercicio 2024, el Grupo ha amortizado los 105 millones de euros de una línea de crédito indexada a indicadores de sostenibilidad, los cuales fueron dispuestos en el ejercicio 2023.

- Las tasas e impuestos vinculadas a la reglamentación medioambiental (NIC37): las inversiones realizadas por el Grupo le han permitido estar alineado con la normativa en vigor relativa al cambio climático. En consecuencia, el Grupo no ha recibido ninguna sanción por no respetar dicha reglamentación. Por otro lado, el Grupo ha puesto en marcha un sistema de vigilancia con la finalidad de anticipar la evolución de la normativa en esta materia, adoptando las acciones necesarias para garantizar su cumplimiento. Ni a 31 de diciembre de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023, el Grupo no se ha registrado provisión alguna por sanciones por incumplimiento de la normativa medioambiental vigente.
- La dotación a la amortización de los activos (NIC36) o la reestimación de las vidas útiles y de los valores residuales del inmovilizado (NIC16): los activos del Grupo están fundamentalmente registrados a su valor razonable, por lo que las cuentas anuales del Grupo no incluyen ningún impacto relevante derivado de dichas normas.

### 3 Distribución del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2024 formulada por el Consejo de administración de la Sociedad dominante que se someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas consiste en (i) la dotación del mínimo legal del 10% a reserva legal, por un importe de 15.333 miles de euros, (ii) la propuesta de distribución de un dividendo de 0,30 euros por acción, que atendiendo al actual número de acciones emitidas, supondría un dividendo total máximo de 188.203 miles de euros, destinando el importe restante a reservas. El importe definitivo del dividendo y las reservas se determinaría con carácter previo a la Junta de accionistas, en función de las acciones en circulación en ese momento.

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2023 aprobada por la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el pasado 13 de junio de 2024, fue aprobada sin modificación alguna.

Durante los últimos 5 ejercicios la Sociedad dominante ha distribuido las siguientes cantidades:

Ejercicio	2019	2020	2021	2022	2023
Importes distribuidos (miles de euros)	101.551	111.087	127.536	132.873	143.609

### 4 Normas de valoración

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

#### 4.1 Combinaciones de negocios

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

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

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

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

## 4.2 Activos intangibles

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. El detalle de la amortización de dichos activos en función de su vida útil es el siguiente:

	Años de vida útil estimada	
	España	Francia
Aplicaciones Informáticas	4	3 a 10
Otros activos intangibles	7 a 10	7 a 10

## 4.3 Inmovilizado material

Los terrenos y edificios destinados para uso propio, así como el otro inmovilizado material se reconocen por su coste histórico menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

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

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando se puedan valorar con fiabilidad y es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros derivados de los mismos. El resto de los costes por el mantenimiento diario de los activos se cargan en el estado de resultado consolidado durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Las sociedades del Grupo amortizan su inmovilizado material para uso propio y otro inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada y siempre que el valor residual no cambie o dicho cambio sea insignificante.

La Sociedad dominante ha revisado las estimaciones de las vidas útiles de algunos elementos del inmovilizado material ampliando el plazo de vida útil de las mismas. El detalle de las vidas útiles para los inmuebles de uso propio ubicados en España y en Francia es el siguiente:

	Años de vida útil estimada	
	España	Francia
Inmuebles para uso propio:		
Construcciones	50 a 100	105 a 118
Instalaciones	10 a 20	5 a 29
Otro inmovilizado material	10 a 20	2 a 20

La Sociedad dominante revisó en 2023 las estimaciones de las vidas útiles de algunos elementos clasificados en el epígrafe del estado de situación financiera correspondiente a "Inmuebles para uso propio" en base a análisis internos de los equipos técnicos donde se concluyó que existían evidencias técnicas sólidas y objetivos de sostenibilidad suficientes para ampliar las vidas útiles estimadas hasta la fecha.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta (Nota 20.5) o retiro de un activo (Nota 20.6) del presente epígrafe se determinan como la diferencia entre el precio de venta y su importe en libros, reconociéndose en el estado de resultado consolidado.

#### 4.4 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del estado de situación financiera consolidado recoge los valores de terrenos, edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

La adquisición de un activo o grupos de activos a través de una sociedad, que no representa combinación de negocios tal y como se define en NIIF3- Combinaciones de negocios, se registrará en el estado de situación financiera como una inversión inmobiliaria.

De acuerdo con la opción que ofrece la NIC40- Inversiones inmobiliarias, el Grupo elige presentar las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de período en que se producen, registrándolo en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultados consolidado (Nota 20.7).

Las pérdidas o ganancias resultantes del retiro, por enajenación o disposición por otra vía de una inversión inmobiliaria, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en el epígrafe "Resultados netos por ventas de activos" del estado de resultados consolidado del ejercicio en que tendrá lugar el retiro (Nota 20.5).

Cuando el Grupo registra como mayor valor razonable de una inversión inmobiliaria el coste de un activo que sustituye a otro ya incluido en dicho valor, el Grupo procede a reducir el valor del inmueble en el valor razonable del activo sustituido, registrando dicho impacto en el epígrafe "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro" del estado de resultados consolidado (Nota 20.6). En aquellos casos en que no se pueda identificar el valor razonable del activo sustituido, éste se registrará incrementando el valor razonable del inmueble, y posteriormente se reevalúa de forma periódica tomando como referencia las valoraciones realizadas por externos independientes, realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

Las inversiones inmobiliarias cuya enajenación es altamente probable se reclasifican como "Activos clasificados como mantenidos para la venta" y se valoran a su valor razonable de acuerdo con la NIIF5- Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina el valor razonable de las inversiones inmobiliarias cada semestre, es decir, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada periodo. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (jerarquía del valor razonable de nivel 3) a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado, CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield en España y CB Richard Ellis Valuation y BNP Paribas en Francia para el ejercicio 2024 y CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield tanto en España como en Francia para el ejercicio 2023, de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 2024 y 2023 es principalmente el descuento de flujos de caja (Discounted Cash Flow, en adelante, "DCF").

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

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

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

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

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

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

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

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

El detalle de las yields consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios 2024 y 2023, se detallan en los siguientes cuadros:

Yields ponderadas (%) – Oficinas	Brutas	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	5,12	4,97
Total cartera	5,10	5,02
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,89	4,74
Total cartera	4,89	4,61
Paris – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,09	4,13
Total cartera	4,12	4,14

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2024					
Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	3,5	2,75	2,5	2,5	2,5
Total cartera	3,5	2,75	2,5	2,5	2,5
Madrid –					
Cartera en explotación	3,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Total cartera	3,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Paris –					
Cartera en explotación	3,25	3,25	2,75	2,75	2,75
Total cartera	3,25	3,25	2,75	2,75	2,75

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2023					
Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	0,5	1,80	2,5	2,5	2,5
Total cartera	0,5	1,80	2,5	2,5	2,5
Madrid –					
Cartera en explotación	1,3	2,0	2,5	2,5	2,5
Total cartera	1,3	2,0	2,5	2,5	2,5
Paris –					
Cartera en explotación	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Total cartera	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

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

#### Análisis de sensibilidad de las hipótesis

La variación de 25 puntos básicos en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 +/- 25 puntos básicos de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2024 (*)	11.646.424	684.406	(614.225)
Diciembre 2023	11.336.299	714.497	(635.145)

(\*) Incluye la valoración del activo Plaza Europa, 34 por valor de 52.300 miles de euros de la sociedad asociada Inmocol Torre Europa, S.A. (Nota 2.6 y 10).

#### Análisis sensibilidad a incrementos en rentas

Incrementos en renta tienen el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2024, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios (inmovilizado material -uso propio, inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta):

Ejercicio 2024	Miles de Euros		
	Sensibilidad de la valoración a crecimientos porcentuales en rentas		
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de las tasas de rentabilidad (Yield)	-2,50%	0%	2,5%
-25pb	12.107.203	12.330.830	12.552.489
0pb	11.440.215	11.646.424	11.853.503
+25pb	10.840.005	11.032.199	11.232.686

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

(Miles de euros)	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
<i>Epígrafes del estado de situación financiera consolidado -</i>		
Inmovilizado material – Uso propio (Nota 8)	37.377	37.502
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	11.314.725	10.869.018
Existencias (Nota 12)	--	94.677
Activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 24)	16.660	122.173
Incentivos al alquiler (Nota 13)	177.638	149.473
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar – Derechos de arrendamiento adquiridos	21	47
<b>Total Epígrafes del estado de situación financiera consolidado</b>	<b>11.546.421</b>	<b>11.272.890</b>
Otros ajustes realizados a la valoración	335	4.940
Valoraciones inmuebles registrados por el método de participación (Nota 2.6)	52.300	--
Plusvalías latentes de activos registrados en Inmovilizado material	47.368	45.045
Plusvalías latentes de activos registrados en Existencias	--	13.424
<b>Valoración</b>	<b>11.646.424</b>	<b>11.336.299</b>

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2024 y 2023 derivados del alquiler de inversiones inmobiliarias del segmento de patrimonio (negocio tradicional) han ascendido a 377.548 y 369.512 miles de euros (Nota 20.1), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” del estado de resultado consolidado.

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

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron por rentas durante los ejercicios 2024 y 2023 incluidos dentro del epígrafe “Beneficio de explotación” del estado de resultados consolidado, ascienden a 83.387 y 101.835 miles de euros, respectivamente, antes de ser minorados por los costes repercutidos a los arrendatarios. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

#### 4.5 Deterioro del valor del inmovilizado material

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

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

## **4.6 Activos y pasivos financieros**

### *4.6.1 Activos financieros*

#### Clasificación

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

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

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

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

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

#### Reconocimiento y baja en cuentas

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

#### Valoración

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

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

#### Instrumentos de deuda

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

- **Coste amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando esos flujos de efectivo representan sólo pagos de principal e intereses se valoran a coste amortizado. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja cuando se den de baja se reconoce directamente en el resultado del ejercicio. Las pérdidas por deterioro del valor se presentan como una partida separada en el estado del resultado consolidado.

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

#### Instrumentos de patrimonio neto

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

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

#### Deterioro del valor

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

Para los deudores comerciales, dada la composición de la cartera del Grupo, formada por empresas de reconocido prestigio y contrastada solvencia financiera, el bajo historial de pérdidas procedentes de los saldos de deudores en los últimos 10 ejercicios, incluidos los años de crisis financiera, el Grupo ha estimado que el deterioro por pérdida esperada de dichos activos financieros no es significativo (Nota 13).

#### 4.6.2 Pasivos financieros

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

#### Clasificación

El Grupo clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías de valoración:

- Pasivos financieros a coste amortizado: los débitos y partidas a pagar se valoran, inicialmente, al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados: son pasivos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en el estado de resultados consolidado del ejercicio.

#### Reconocimiento y baja en cuentas

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

El Grupo clasifica dentro de acreedores comerciales a corto plazo las retenciones realizadas a proveedores habituales en proyectos de construcción, que normalmente son exigibles en un plazo de 12 meses desde la finalización de los proyectos, al considerar que son pasivos que se realizan en el ciclo operativo habitual del negocio del Grupo.

#### **4.7 Deudores**

Los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad (Nota 4.6), en los cuales concurren circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro.

#### **4.8 Efectivo y medios equivalentes**

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

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

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

#### **4.9 Instrumentos de patrimonio propio**

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

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

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

#### **4.10 Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen y se detallan en la Nota 18.

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

## **4.11 Prestaciones a los empleados**

### *4.11.1 Indemnizaciones por cese -*

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo no mantiene provisión alguna por este concepto.

### *4.11.2 Compromisos por pensiones -*

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

SFL mantiene varios planes de pensiones de prestación definida. El cálculo de los compromisos por prestación definida es realizado periódicamente por actuarios expertos independientes. Las hipótesis actuariales utilizadas para el cálculo de las obligaciones están adaptadas a la situación y normativa francesa, de acuerdo con la NIC 19. Para dichos planes, el coste actuarial registrado en el estado de resultado consolidado es la suma del coste de los servicios del periodo, el coste por intereses y las pérdidas y ganancias actuariales.

### *4.11.3 Pagos basados en acciones -*

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

En el caso de transacciones que se liquidan con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento de patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los servicios recibidos, salvo que el de los instrumentos de patrimonio cedidos sea más fiable, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento. En el caso de los planes descritos en la Nota 21, se ha optado por valorarlos al importe de los instrumentos de patrimonio cedidos.

### *4.11.4 Planes de pensiones de aportación definida*

Un plan de aportaciones definidas es aquel bajo el cual se realizan contribuciones fijas a una entidad separada y no tiene ninguna obligación legal, contractual o implícita de realizar contribuciones adicionales si la entidad separada no dispusiese de activos suficientes para atender los compromisos asumidos.

Para los planes de aportaciones definidas, la Sociedad paga aportaciones a planes de seguros de pensiones gestionados de forma privada sobre la base del salario fijo de todos aquellos trabajadores incorporados a la Sociedad con posterioridad al 1 de febrero de 2024, fecha de entrada en vigor del convenio del VII Convenio General del Sector de la Construcción, al cual está sujeto la Sociedad.

Una vez que se han pagado las aportaciones, la Sociedad no tiene obligación de hacer pagos adicionales. Las contribuciones se reconocen como prestaciones a los empleados cuando se devengan. La Sociedad reconoce un pasivo por las contribuciones a realizar cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

## **4.12 Instrumentos financieros derivados**

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable, siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados, o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. En la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se ha tomado como referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Solventis A.V., S.A., tanto para el ejercicio 2024 como para el 2023).

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

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

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

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el epígrafe "Otras reservas" del "Patrimonio Neto" hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados, al epígrafe "Gastos financieros" del estado de resultados consolidado. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente como resultado financiero en el estado de resultados consolidado.
- Contabilización de instrumentos financieros no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente como resultado financiero en el estado de resultados consolidado.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando un instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en el resultado global consolidado se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en el resultado global consolidado se transfiere al resultado consolidado neto del ejercicio. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el resultado global consolidado se transfieren al resultado consolidado neto del periodo.

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

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

El método utilizado para determinar la eficacia de los instrumentos financieros de cobertura consiste en el cálculo de la correlación estadística que existe entre los tipos de interés de referencia a cada fecha de fijación del derivado y del pasivo cubierto relacionado.

#### **4.13 Corriente / no corriente**

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

El negocio principal del Grupo lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año.

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

#### **4.14 Impuesto sobre las ganancias**

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros. Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en la NIC 12, las variaciones en los activos y pasivos por impuestos diferidos motivados por cambios en las tasas o en las normativas fiscales, se reconocen en el estado de resultados consolidado del ejercicio en el que se aprueban dichas modificaciones.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 12, en la medición de los pasivos por impuesto diferido el Grupo refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que se espera recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos. En este sentido, para los pasivos por impuestos diferidos que surgen de propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo del valor razonable de la NIC 40, existe una presunción refutable de que su importe en libros se recuperará mediante la venta (Nota 19.6).

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

##### *4.14.1 Régimen SOCIMI*

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

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

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

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

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

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

Las SOCIMI están obligadas a distribuir de forma anual como dividendos el 80% de los beneficios ordinarios, el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles o acciones que hayan cumplido el requisito de mantenimiento, siempre que el otro 50% se reinvierta en activos elegibles en un plazo de tres años; si el otro 50% no se reinvierte en este plazo, dichos beneficios deben distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios "ordinarios" que, en su caso, procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión y el 100% del beneficio procedente de dividendos de sociedades que cualifiquen como inversiones aptas para el régimen (SOCIMIs y/o REITs).

En el caso de que la SOCIMI no distribuya todo su resultado contable, deberá tributar a un tipo del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión de 3 años procedente de la transmisión de inmuebles o acciones que hayan cumplido el período de mantenimiento. Este gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

#### *4.14.2 Régimen SIIC – Subgrupo SFL*

Las sociedades del subgrupo SFL están acogidas desde el 1 de enero de 2003 al régimen fiscal francés aplicable a las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (en adelante régimen SIIC). Dicho régimen permite registrar los activos afectos a la actividad patrimonial a valor de mercado de la fecha de opción por el régimen, tributando actualmente a un tipo impositivo del 19% (en adelante "exit tax") sobre la plusvalía latente en el momento de la opción, pagadero en un plazo de cuatro años, sobre las plusvalías registradas.

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

Este régimen permite al subgrupo SFL estar exonerado de impuestos por los resultados generados en la explotación de su negocio de patrimonio, así como por las plusvalías obtenidas de ventas de inmuebles, con la condición de distribuir de forma anual como dividendos, el 95% de los resultados afectos a dicha actividad, el 70% de las plusvalías obtenidas por ventas de inmuebles de sociedades acogidas a dicho régimen y el 100% de los dividendos.

#### **4.15 Ingresos y gastos**

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

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

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

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

##### *4.15.1 Arrendamiento de inmuebles*

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

##### *4.15.2 Arrendamiento de inmuebles-Arrendador*

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

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

##### *4.15.3 Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler*

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

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en el estado de resultado consolidado en la fecha en que son exigibles por el Grupo.

##### *4.15.4 Arrendamiento de inmuebles-Arrendatario*

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo. Cada pago por arrendamiento se asigna entre el pasivo

y el gasto financiero. El gasto financiero se carga a resultados durante el plazo del arrendamiento de forma que produzca un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo por derecho de uso se amortiza durante la vida útil del activo o el plazo de arrendamiento, el más pequeño de los dos, sobre una base lineal.

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

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

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

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

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

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

#### **4.16 Costes por intereses**

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de inversiones inmobiliarias o existencias (Notas 9, 12 y 20.8.1), que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta.

#### **4.17 Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)**

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

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

#### **4.18 Costes repercutidos a arrendatarios**

De acuerdo con las NIIF-UE, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en el estado de resultado consolidado. Los importes repercutidos por estos conceptos en los ejercicios 2024 y 2023 ha ascendido a 73.870 miles de euros y 73.916 miles de euros, respectivamente.

#### **4.19 Transacciones con partes vinculadas**

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

#### **4.20 Activos clasificados como mantenidos para la venta**

Los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) se clasifican como mantenidos para la venta, si su importe en libros se va a recuperar fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado, dichos activos deben estar disponibles para su venta inmediata y dicha venta se ha de considerar altamente probable y materializarse en un plazo no superior a doce meses a partir de la clasificación del activo como mantenido para la venta. El Grupo procede a clasificar los activos clasificados como mantenidos para la venta cuando existe para estos una decisión formalizada por el Consejo de administración o por la Comisión ejecutiva y se espera que la venta se materialice en un plazo no superior a 12 meses.

Se valoran al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta, excepto para activos por impuestos diferidos, activos procedentes de retribuciones a los empleados, activos financieros, inversiones inmobiliarias que se registren a valor razonable y derechos contractuales procedentes de contratos de seguro, que están específicamente exentos de este requerimiento.

Los activos no corrientes (incluidos aquellos que son parte de un grupo enajenable) no se amortizan mientras estén clasificados como mantenidos para la venta, no obstante, continuarán reconociéndose tanto los intereses como otros gastos atribuibles a los pasivos de un grupo enajenable de elementos que se haya clasificado como mantenido para la venta.

Los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) se presentan en el estado de situación financiera consolidado, de forma separada del resto de los activos, tanto los activos clasificados como mantenidos para la venta como los activos de un grupo enajenable de elementos clasificado como mantenido para la venta, dentro del epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta". Los pasivos que formen parte de un grupo enajenable de elementos clasificado como mantenido para la venta, se presentarán también en el estado de situación financiera consolidado de forma separada de los otros pasivos, dentro del epígrafe "Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta". Estos activos y pasivos no se compensarán ni se presentarán como un único importe.

#### **4.21 Existencias**

Las existencias, constituidas por terrenos, promociones en curso y terminadas, se encuentran valoradas al coste, registrando las oportunas pérdidas por deterioro del valor de existencias cuando el valor realizable neto es inferior al coste.

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

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

El valor de mercado se determina periódicamente a través de valoraciones de expertos independientes. Los posibles resultados por valoración se registran de acuerdo con las mismas hipótesis de valoración descritas en la Nota 4.4.

#### **4.22 Jerarquía del valor razonable**

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

- Nivel 1: Los inputs están basados en precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.

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

En aplicación de la NIIF 13, el Grupo ha estimado el riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados (Nota 4.12). Se estima que el riesgo de crédito no es significativo a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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

31 de diciembre de 2024	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Otros instrumentos financieros (Nota 11)	--	--	5.086
Instrumentos financieros derivados (Nota 16):			
Calificados de cobertura	--	--	--
No calificados de cobertura	--	--	--
Total activos	--	--	5.086
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	--	12.420	--
No calificados de cobertura	--	--	--
Total pasivos (Nota 16)	--	12.420	--

31 de diciembre de 2023	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Otros instrumentos financieros (Nota 11)	--	--	3.711
Instrumentos financieros derivados (Nota 16):			
Calificados de cobertura	--	3.700	--
No calificados de cobertura	--	--	--
Total activos	--	3.700	3.711
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	--	12.739	--
No calificados de cobertura	--	--	--
Total pasivos (Nota 16)	--	12.739	--

#### 4.23 Sociedades valoradas por el método de la participación

Las participaciones en sociedades asociadas son valoradas por el método de la participación y se muestran por el valor de la fracción que representan del neto patrimonial de la sociedad participada, incrementado por el valor de fondo de comercio que subsista a la fecha de cierre.

Las sociedades valoradas por el método de la participación procedentes de una pérdida de control se registran por su valor razonable en el momento de la operación y se revisa anualmente la existencia de indicios de deterioro.

Las inversiones que el Grupo mantiene en sociedades participadas sobre las que existe control conjunto o se ejerce influencia significativa, se registran de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 28 (NIC 28), Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos.

De acuerdo con dicha norma, una vez se ha aplicado el método de la participación y se han reconocido las pérdidas del ejercicio de la asociada, se considera lo dispuesto en los párrafos 41A a 41C de la NIC 28 para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro de valor de la inversión neta mantenida por el Grupo.

En este sentido, el Grupo considera que la inversión neta en una asociada ha sufrido un deterioro, y que se ha incurrido en pérdidas de valor si, y sólo si, existe una evidencia objetiva de un deterioro resultante de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial de la inversión neta y ese evento causante de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados de la inversión que pueda estimarse de manera fiable.

## 5 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) y el promedio ponderado del número de acciones en circulación por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales.

Tanto a 31 de diciembre de 2024 como de 2023 no existen instrumentos que puedan tener efecto dilusivo 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 21).

El detalle del cálculo de las ganancias por acción básicas y diluidas es el siguiente:

	2024	2023
Resultado consolidado neto atribuido a la Sociedad dominante (Miles de euros)	307.395	(1.018.973)
Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias (Miles)	576.863	531.476
<b>Ganancias por acción básicas (en euros)</b>	<b>0,53</b>	<b>(1,92)</b>
Resultado consolidado neto atribuido a Sociedad dominante (Miles de euros)	307.395	(1.018.973)
Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación (Miles)	576.863	531.476
<b>Ganancias por acción diluidas (en euros)</b>	<b>0,53</b>	<b>(1,92)</b>

El cálculo del número promedio de acciones ordinarias en circulación o potenciales en circulación es el siguiente:

	Miles de acciones	
	2024	2023
Acciones ordinarias en circulación al inicio del periodo (Nota 13.1)	539.616	539.616
Ajuste promedio acciones propias	(8.308)	(8.140)
Ajuste promedio de las acciones ordinarias en circulación (excluidas acciones propias)	45.555	--
<b>Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias</b>	<b>576.863</b>	<b>531.476</b>
Impacto de la dilución en el número medio de acciones ordinarias	--	--
<b>Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación</b>	<b>576.863</b>	<b>531.476</b>

No ha habido otras transacciones con acciones ordinarias o acciones potenciales, distintas de las registradas entre la fecha de cierre a 31 de diciembre de 2024 y la formulación de los estados financieros consolidados que modifiquen significativamente el número de acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales en circulación al final del periodo.

## **6 Información financiera por segmentos**

### **6.1 Criterios de segmentación**

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

*Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2024 y 2023 y que se ha utilizado por la dirección del Grupo para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.*

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

### **6.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio**

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

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

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

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

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

Información por segmentos 2024	Miles de Euros						
	Patrimonio (Negocio tradicional)				Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Total Patrimonio			
Ingresos							
Cifra de negocios – Inversiones Inmobiliarias (Nota 20.1)	43.754	84.965	248.829	377.548	18.029	--	395.577
Cifra de negocios – Existencias (Nota 20.1)	--	106.835	--	106.835	--	--	106.835
Coste de las ventas – Existencias	--	(92.344)	--	(92.344)	--	--	(92.344)
Otros ingresos (Nota 20.2)	31	11	6.115	6.157	--	2.079	8.236
Resultado entidades por el procedimiento de la participación	1.649	--	--	1.649	--	--	1.649
Resultados netos por ventas de activos (Nota 20.5)	--	15.063	--	15.063	--	--	15.063
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20.7)	(13.441)	11.306	104.534	102.399	--	--	102.399
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (Nota 20.6)	(511)	(811)	139	(1.183)	(154)	(6)	(1.343)
Beneficio / (Pérdida) de explotación (*)	25.325	101.243	354.315	480.883	10.393	(55.075)	436.201
Resultado financiero (Nota 20.8)	--	--	--	--	--	(80.658)	(80.658)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	355.543	355.543
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	390.546	390.546
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 14.6)	--	--	--	--	--	(83.151)	(83.151)
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 5)	--	--	--	--	--	307.395	307.395

(\*) Según lo indicado en la Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) EBITDA Rentas, el Beneficio / Pérdida de explotación del estado de resultado consolidado incluye Gastos de personal y Otros gastos de explotación del Negocio flexible y de la Unidad corporativa por importes de 5.451 y 56.102 miles de euros, respectivamente. Asimismo, y según lo indicado en la misma MAR, el Beneficio / Pérdida de explotación de la Unidad corporativa incluye 5.532 miles de euros relativos a Costes extraordinarios, 830 miles de euros de provisiones por operaciones de tráfico, 273 miles de euros de Costes extraordinarios del Negocio de patrimonio y 3.967 miles de euros de rentas netas de inmuebles derivadas de la operación Critería.

Las transacciones más significativas realizadas entre segmentos durante el ejercicio 2024 han sido las siguientes:

	Miles de Euros			
	Negocio tradicional	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
Importe neto de la cifra de negocios	7.863	--	--	7.863
Beneficio / (Pérdida) de explotación	9.675	(9.675)	--	--

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

	Miles de Euros						
	Patrimonio (Negocio tradicional)				Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Total Patrimonio			
Activo							
Activos intangibles, activos por derechos de uso, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 7, 8, 9, 12 y 24)	1.303.497	2.670.570	7.375.831	11.349.898	13.822	32.701	11.396.421
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	14.623	--	--	14.623	--	--	14.623
Activos financieros, instrumentos financieros derivados y efectivo y medios equivalentes	8.182	11.930	--	20.112	444	557.445	578.001
Otros activos no corrientes	--	--	--	--	--	156.392	156.392
Deudores comerciales y otros activos corrientes	--	--	--	--	--	91.065	91.065
<b>Total Activo</b>	<b>1.326.302</b>	<b>2.682.500</b>	<b>7.375.831</b>	<b>11.384.633</b>	<b>14.266</b>	<b>837.603</b>	<b>12.236.502</b>

	Miles de Euros						
	Patrimonio (Negocio tradicional)				Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Total Patrimonio			
Pasivo							
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 15)	--	--	--	--	--	291.527	291.527
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 15)	--	--	--	--	--	4.509.557	4.509.557
Emisión de pagarés (Nota 15)	--	--	--	--	--	185.000	185.000
Instrumentos financieros derivados (Nota 16)	--	--	--	--	--	12.420	12.420
Pasivos por arrendamiento (Nota 7)	--	--	--	--	13.859	--	13.859
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	--	--	--	--	--	144.228	144.228
Otros Pasivos	--	--	--	--	--	354.054	354.054
<b>Total Pasivo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>13.859</b>	<b>5.496.786</b>	<b>5.510.645</b>

	Miles de Euros						
	Patrimonio (Negocio tradicional)				Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Total Patrimonio			
Otra información							
Inversiones en inmovilizado intangible, material, inversiones inmobiliarias y existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta	22.524	52.322	97.466	172.312	474	3.615	176.401
Amortizaciones	(34)	(11)	(167)	(212)	(3.764)	(3.356)	(7.332)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferente a las amortizaciones del periodo:							
- Variación de provisiones (Nota 20.4)	(347)	(80)	2.414	1.987	(44)	(2.772)	(829)
-Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20.7)	(13.441)	11.306	104.534	102.399	--	--	102.399
- Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (Nota 20.6)	(511)	(811)	139	(1.183)	(154)	(6)	(1.343)

Información por segmentos 2023	Miles de Euros						
	Patrimonio (Negocio tradicional)				Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Total Patrimonio			
Ingresos							
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 20.1)	42.729	92.363	234.420	369.512	17.770	--	387.282
Otros ingresos (Nota 20.2)	--	2	9.092	9.094	--	3.306	12.400
Resultados netos por ventas de activos (Nota 20.5)	13	3.687	(158)	3.542	--	--	3.542
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20.7)	(211.885)	(253.658)	(960.277)	(1.425.820)	--	--	(1.425.820)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (Nota 20.6)	(245)	(750)	--	(995)	112	--	(883)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	(176.366)	(166.016)	(733.924)	(1.076.306)	10.080	(53.153)	(1.119.379)
Resultado financiero (Nota 20.8)	--	--	--	--	--	(95.876)	(95.876)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	(1.215.255)	(1.215.255)
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	(1.177.577)	(1.177.577)
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 14.6)	--	--	--	--	--	158.604	158.604
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 5)	--	--	--	--	--	(1.018.973)	(1.018.973)

Las transacciones más significativas que se realizaron entre segmentos durante el ejercicio 2023 fueron las siguientes:

	Miles de Euros			
	Negocio tradicional	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
Importe neto de la cifra de negocios	7.583	--	--	7.583
Beneficio / (Pérdida) de explotación	9.410	(9.410)	--	--

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

	Miles de Euros						
	Patrimonio (Negocio tradicional)				Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Total Patrimonio			
Activo							
Activos intangibles, activos por derechos de uso, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 7, 8, 9, 12 y 24)	1.306.655	2.622.594	7.157.992	11.087.241	26.561	48.524	11.162.326
Activos financieros, instrumentos financieros derivados y efectivo y medios equivalentes	8.419	12.933	849	22.201	1.736	443.935	467.872
Otros activos no corrientes	--	--	--	--	--	149.099	149.099
Deudores comerciales y otros activos corrientes	--	--	--	--	--	55.300	55.300
<b>Total Activo</b>	<b>1.315.074</b>	<b>2.635.527</b>	<b>7.158.841</b>	<b>11.109.442</b>	<b>28.297</b>	<b>696.858</b>	<b>11.834.597</b>

	Miles de Euros						
	Patrimonio (Negocio tradicional)				Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Total Patrimonio			
Pasivo							
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 15)	--	--	--	--	--	422.353	422.353
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 15)	--	--	--	--	--	4.565.121	4.565.121
Emisión de pagarés (Nota 15)	--	--	--	--	--	292.000	292.000
Instrumentos financieros derivados (Nota 16)	--	--	--	--	--	12.739	12.739
Pasivos por arrendamiento (Nota 7)	--	--	--	--	16.452	--	16.452
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	--	--	--	--	--	176.365	176.365
Otros Pasivos	--	--	--	--	--	402.365	402.365
<b>Total Pasivo</b>	--	--	--	--	<b>16.452</b>	<b>5.870.943</b>	<b>5.887.395</b>

	Miles de Euros						
	Patrimonio (Negocio tradicional)				Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Total Patrimonio			
Otra información							
Inversiones en inmovilizado intangible, material, inversiones inmobiliarias y existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta	37.709	110.464	66.492	214.665	1.139	7.227	223.031
Amortizaciones	(34)	(12)	(191)	(237)	(4.626)	(3.965)	(8.828)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferente a las amortizaciones del periodo:							
- Variación de provisiones (Nota 20.4)	(193)	93	(5.471)	(5.571)	(9)	253	(5.327)
-Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20.7)	(211.885)	(253.658)	(960.277)	(1.425.820)	--	--	(1.425.820)
- Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (Nota 20.6)	(245)	(750)	--	(995)	112	--	(883)

## 7 Arrendamientos

La sociedad dependiente Utopicus alquila, como arrendataria, varias oficinas. La duración de los contratos de alquiler, desde la fecha de firma del contrato y teniendo en cuenta las prórrogas máximas, es de 4 a 10 años. Los plazos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen un rango amplio de términos y condiciones diferentes. Los acuerdos de arrendamiento no imponen covenants, pero los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para obtener préstamos.

### 7.1 Activos por derechos de uso

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Inmovilizado material	11.765	14.557
<b>Activos por derecho de uso</b>	<b>11.765</b>	<b>14.557</b>

### 7.2 Impuestos diferidos por derecho de uso

	Nota	Miles de Euros	
		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Impuesto diferido de activo por derechos de uso	19.5	486	474
<b>Impuesto diferido por derechos de uso</b>		<b>486</b>	<b>474</b>

### 7.3 Pasivos por arrendamiento

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Pasivos por arrendamiento no corrientes	11.907	14.585
Pasivos por arrendamientos corrientes	1.952	1.867
<b>Pasivos por arrendamiento</b>	<b>13.859</b>	<b>16.452</b>

### 7.4 Arrendamientos operativos como arrendataria

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Hasta 12 meses	2.605	2.518
Entre 1 y 5 años	6.083	5.148
Más de 5 años	--	--
<b>Total cuotas mínimas arrendamientos operativos – como arrendataria</b>	<b>8.688</b>	<b>7.666</b>

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

### 7.5 Impactos en el estado de resultados consolidado

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Amortizaciones	(2.218)	(2.906)
Gastos financieros por actualización	(789)	(1.139)
<b>Total</b>	<b>(3.007)</b>	<b>(4.045)</b>

## 8 Inmovilizado material

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

	Nota	Miles de Euros		
		Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado material	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>		<b>37.538</b>	<b>17.772</b>	<b>55.310</b>
<i>Coste de adquisición</i>		43.519	33.345	76.864
<i>Amortización acumulada</i>		(5.981)	(14.870)	(20.851)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		--	(703)	(703)
Adiciones		302	5.549	5.851
Dotación a la amortización		(338)	(2.273)	(2.611)
Retiros coste de adquisición		--	(4.165)	(4.165)
Retiros amortización acumulada		--	1.709	1.709
Trasposos coste adquisición		--	(122)	(122)
Deterioro del valor	20.6	--	703	703
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>		<b>37.502</b>	<b>19.173</b>	<b>56.675</b>
<i>Coste de adquisición</i>		43.821	34.607	78.428
<i>Amortización acumulada</i>		(6.319)	(15.434)	(21.753)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		--	--	--
Adiciones		225	732	957
Dotación a la amortización		(350)	(2.805)	(3.155)
Retiros coste de adquisición		--	(656)	(656)
Retiros amortización acumulada		--	615	615
Trasposos coste adquisición	9	--	(12.827)	(12.827)
Trasposos amortización acumulada	9	--	5.372	5.372
Deterioro del valor	20.6	--	(119)	(119)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b>		<b>37.377</b>	<b>9.485</b>	<b>46.862</b>
<i>Coste de adquisición</i>		44.046	21.856	65.902
<i>Amortización acumulada</i>		(6.669)	(12.252)	(18.921)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		--	(119)	(119)

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 532 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 42, rue Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El coste de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la partida "Inmuebles para uso propio".

A 31 de diciembre de 2024, la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. ha vendido a la Sociedad dominante los activos de elementos del epígrafe de inmovilizado material del estado de situación financiera consolidado, asociados a los espacios de oficinas flexibles propiedad de la Sociedad dominante, a ésta, lo que contablemente se ha materializado como un traspaso (coste adquisición y amortización acumulada) al epígrafe de inversiones inmobiliarias del estado de situación financiera consolidado, por importe de 7.505 miles de euros (Nota 9). Asimismo, la sociedad dependiente SFL ha traspasado 50 miles de euros del epígrafe de activos intangibles al inmovilizado material, del estado de situación financiera consolidado.

En el ejercicio 2024, la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. ha revaluado la vida útil de los activos asociados a un espacio de oficinas flexible, lo que ha supuesto un deterioro por valor de dichos activos por importe de 119 miles de euros. En el ejercicio 2023 se registró una reversión del deterioro del valor de los activos de 703 miles de euros (Nota 4.3).

## 9 Inversiones inmobiliarias

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

	Nota	Miles de Euros	
		2024	2023
<b>Saldo inicial</b>		<b>10.869.018</b>	<b>12.231.952</b>
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		165.140	205.037
Aportación no dineraria (Nota 1)	14.1	272.473	--
Variación de perímetro (a participaciones por el método de la participación)	2.6 y 10	(47.932)	--
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	20.5	--	(33.659)
Trasposos a y desde "Activos clasificados como mantenidos para la venta"	24	(56.263)	(120.488)
Ganancias / (Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	20.7	106.106	(1.413.381)
Otros trasposos	8	7.505	552
Otros movimientos	20.6	(1.322)	(995)
<b>Saldo final</b>		<b>11.314.725</b>	<b>10.869.018</b>

### 9.1 Movimientos del ejercicio 2024

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados corresponden a inversiones realizadas en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 165.140 miles de euros, incluidos 4.128 miles de euros de gastos financieros capitalizados (Nota 20.8.1).

La aportación no dineraria corresponde a la aportación de inmuebles realizada por Critería Caixa, S.A.U. y ciertas sociedades filiales de esta, en el marco de la ampliación de capital descrita en la Nota 1, por importe conjunto de 272.473 miles de euros.

Con fecha 1 de enero de 2024 y como consecuencia de los acuerdos de socios firmados entre ambas partes, la Sociedad dominante ha dejado de tener control sobre la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A, que ha pasado a contabilizarse mediante el método de la participación, lo que ha generado una baja de perímetro de (47.932) miles de euros (Nota 10).

En el ejercicio 2024, se han reclasificado dos inmuebles y un local al epígrafe de "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado por un importe total neto de 56.263 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2024, la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. ha vendido a la Sociedad dominante los activos de elementos del epígrafe de inmovilizado material del estado de situación financiera consolidado, asociados a los espacios de oficinas flexibles propiedad de la Sociedad dominante, a ésta, lo que contablemente se ha materializado como un traspaso al epígrafe de inversiones inmobiliarias por importe de 7.505 miles de euros (Nota 8).

Los otros movimientos corresponden a bajas por sustitución por importe total de 1.322 miles de euros.

### 9.2 Movimientos del ejercicio 2023

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados correspondieron a inversiones realizadas en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 205.037 miles de euros, incluidos 8.842 miles de euros de gastos financieros capitalizados (Nota 20.8.1).

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad dominante enajenó un inmueble de oficinas de Madrid, dos plantas de oficinas también en un inmueble de Madrid así como un local en Barcelona, todo ello por un importe total de venta de 38.873 miles de euros, lo que ha supuesto el registro de un beneficio en el estado de resultado consolidado de 4.158 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta.

En el ejercicio 2023, se reclasificó inmuebles al y desde el epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado por un importe total neto de 120.488 miles de euros.

Los otros movimientos correspondieron a bajas por sustitución por importe total de 995 miles de euros.

### 9.3 Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultados consolidado recoge los resultados por revalorización de las inversiones inmobiliarias, de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2024 y 2023 (Notas 4.4 y 20.7).

### 9.4 Otra información

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

	Superficie total (m <sup>2</sup> ) inversiones inmobiliarias					
	Inversiones inmobiliarias		Inmovilizado en curso (**)		Total	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Barcelona (*)	368.894	338.586	30.660	51.449	399.554	390.035
Madrid	602.499	531.695	139.708	146.246	742.207	677.941
Paris (*)	377.613	410.003	85.054	55.625	462.667	465.628
	1.349.006	1.280.284	255.422	253.320	1.604.428	1.533.604

(\*) Para el ejercicio 2024 y 2023, se incluye el 100% de la superficie de los inmuebles cuyas sociedades han sido consolidadas aplicando el método de integración global.

(\*\*) No se incluyen las superficies de 23.545 m<sup>2</sup> y 30.353 m<sup>2</sup>, correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023 respectivamente, de activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de “Activos clasificados como mantenidos para la venta” (Nota 24).

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo no tiene entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios.

## 10 Inversiones contabilizadas por el método de la participación

La Sociedad dominante mantiene una participación del 50% del capital social de Inmocol Torre Europa, S.A. Esta sociedad es propietaria de un inmueble sito en Barcelona con la finalidad de explotarlo en arrendamiento.

Mediante el acuerdo de los accionistas la Sociedad dominante tiene garantizados dos asientos en el consejo de administración de Inmocol Torre Europa, S.A. y participa en todas las decisiones financieras y operativas importantes, por lo que el Grupo ha determinado que ejerce influencia significativa sobre esta sociedad.

Las tablas siguientes proporcionan información financiera resumida de la participación en Inmocol Torre Europa, S.A. La información presentada refleja los importes presentados en los estados financieros de la asociada y no la parte de la Sociedad dominante en esos importes. Se han modificado para reflejar los ajustes hechos por la entidad cuando se usa el método de la participación, incluyendo ajustes al valor razonable y modificaciones por diferencias en políticas contables.

Conciliación con importes en libros	Miles de Euros	
	2024	2023
Activos no corrientes	53.142	--
Activos corrientes	3.483	--
Pasivos no corrientes	26.850	--
Pasivos corrientes	529	--
<b>Activos netos</b>	<b>29.246</b>	<b>--</b>
<b>Activos netos iniciales a 1 de enero</b>		
Modificación de perímetro (Nota 2.6)	25.764	--
Beneficio del ejercicio	3.299	--
Otro resultado global	183	--
Dividendos pagados	--	--
<b>Activos netos al cierre</b>	<b>29.246</b>	<b>--</b>
Parte del grupo en %	50%	--
Parte del grupo en u.m.	14.623	--
Fondo de comercio	--	--
<b>Importe en libros</b>	<b>14.623</b>	<b>--</b>

## 11 Activos financieros

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

	31 de diciembre de 2023	Miles de Euros				31 de diciembre de 2024
		Altas	Retiros	Variación de perímetro (a Inversiones método participación)		
Depósitos y fianzas constituidos	21.992	40	(2.044)	(498)	19.490	
<b>Total activos financieros no corrientes a coste amortizado</b>	<b>21.992</b>	<b>40</b>	<b>(2.044)</b>	<b>(498)</b>	<b>19.490</b>	
Otros instrumentos financieros	3.711	1.689	(314)	--	5.086	
<b>Total activos financieros no corrientes a valor razonable</b>	<b>3.711</b>	<b>1.689</b>	<b>(314)</b>	<b>--</b>	<b>5.086</b>	
<b>Total activos financieros no corrientes</b>	<b>25.703</b>	<b>1.729</b>	<b>(2.358)</b>	<b>(498)</b>	<b>24.576</b>	
Depósitos y fianzas constituidos	670	--	(670)	--	--	
Otros activos financieros	--	10.525	--	--	10.525	
<b>Total activos financieros corrientes a coste amortizado</b>	<b>670</b>	<b>10.525</b>	<b>(670)</b>	<b>--</b>	<b>10.525</b>	
Otros instrumentos financieros	9	3	--	--	12	
<b>Total activos financieros corrientes a valor razonable</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>12</b>	
<b>Total activos financieros corrientes</b>	<b>679</b>	<b>10.528</b>	<b>(670)</b>	<b>--</b>	<b>10.537</b>	

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2022	Altas	Retiros	31 de diciembre de 2023
Depósitos y fianzas constituidos	26.600	2.221	(6.829)	21.992
<b>Total activos financieros no corrientes a coste amortizado</b>	<b>26.600</b>	<b>2.221</b>	<b>(6.829)</b>	<b>21.992</b>
Otros instrumentos financieros	2.760	951	--	3.711
<b>Total activos financieros no corrientes a valor razonable</b>	<b>2.760</b>	<b>951</b>	<b>--</b>	<b>3.711</b>
<b>Total activos financieros no corrientes</b>	<b>29.360</b>	<b>3.172</b>	<b>(6.829)</b>	<b>25.703</b>
Depósitos y fianzas constituidos	--	670	--	670
<b>Total activos financieros corrientes a coste amortizado</b>	<b>--</b>	<b>670</b>	<b>--</b>	<b>670</b>
Otros instrumentos financieros	9	--	--	9
<b>Total activos financieros corrientes a valor razonable</b>	<b>9</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>9</b>
<b>Total activos financieros corrientes</b>	<b>9</b>	<b>670</b>	<b>--</b>	<b>679</b>

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

Los activos financieros corrientes corresponden, básicamente, a intereses devengados y no liquidados correspondientes al epígrafe efectivo y medios equivalentes del estado de situación financiera consolidado (Nota 15.9).

## 12 Existencias

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>94.677</b>	<b>87.128</b>
Adiciones	--	7.549
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	(94.677)	--
<b>Saldo final</b>	<b>--</b>	<b>94.677</b>

Las existencias correspondían al edificio de oficinas que el Grupo estaba promoviendo para un tercero. Con fecha 3 de octubre de 2018, la Sociedad dominante firmó un contrato de compraventa, sujeto a condición suspensiva, del 100% de las participaciones sociales de la sociedad dependiente Peñalvento. El contrato preveía que la compraventa se perfeccionara durante el ejercicio 2024, siempre que se cumplieren las condiciones suspensivas en él previstas. El Grupo recibió en total 28.287 miles de euros en concepto de pagos a cuenta (Nota 17.3).

Con fecha 7 de marzo de 2024 se ha procedido a la venta de las participaciones sociales de la sociedad dependiente Peñalvento, S.L.U. (Nota 2.6), propietaria del activo clasificado en el epígrafe de "Existencias" del estado de situación financiera consolidado.

El detalle de los costes financieros capitalizados como más coste de las existencias incluidos en las adiciones por desembolsos, ascienden a 30 miles de euros en el ejercicio 2024 (2023: 382 miles de euros) (Nota 20.8.1).

## 13 Deudores comerciales y otros activos no corrientes

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

	Nota	Miles de Euros			
		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Clientes por ventas y prestación de servicios	13.1	10.243	--	20.295	--
Clientes por venta de inmuebles	13.2	22.293	--	119	21.181
Periodificación incentivos al arrendamiento	13.3	21.733	155.906	22.059	127.414
Otros deudores		326	--	1.206	--
Otros activos		21.756	--	2.840	--
Deterioro del valor de créditos -					
- Clientes por ventas y prestación de servicios		(6.776)	--	(9.838)	--
- Otros deudores		(147)	--	(915)	--
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>		<b>69.428</b>	<b>155.906</b>	<b>35.766</b>	<b>148.595</b>

### 13.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

Recoge, principalmente, las cantidades de las cuentas por cobrar de clientes del negocio de patrimonio del Grupo, con períodos de facturación mensual, trimestral o anual, no existiendo a 31 de diciembre de 2024 y 2023 saldos vencidos significativos no provisionados.

### 13.2 Clientes por ventas de inmuebles

Recoge, principalmente, las cantidades pendientes de cobro derivadas de las ventas de activos que se encuentran debidamente avaladas.

### 13.3 Periodificación incentivos al arrendamiento

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

Durante el ejercicio 2023, fueron traspasados incentivos al alquiler por importe de 637 miles de euros al epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado (Nota 23). Durante el ejercicio 2024 no se ha registrado traspaso alguno.

### 13.4 Otros activos

A diciembre 2024, recoge el importe de anticipos a proveedores de la sociedad dependiente SFL por importe de 20.868 miles de euros.

## 14 Patrimonio

### 14.1 Capital social

A 31 de diciembre de 2023 el capital social estaba representado por 539.615.637 acciones, de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, por lo que asciende a 1.349.039 miles de euros.

Con fecha 3 de julio de 2024 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura pública relativa al aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 12 de junio de 2024. Este aumento del capital social aprobado, con exclusión del derecho de suscripción preferente, y con cargo a aportaciones dinerarias y no dinerarias, ha consistido en la emisión y puesta en circulación de 87.729.050 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad dominante, con un valor nominal unitario de 2,50 euros y una prima de emisión de 384.091 miles de euros, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. Las nuevas acciones de Colonial han sido admitidas a negociación el día 5 de julio de 2024, una vez completados los trámites preceptivos ante Iberclear, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las Bolsas de Valores.

La contraprestación de dicha ampliación consistió en 350.000 miles de euros en efectivo y una serie de inmuebles residenciales y de oficinas titularidad de Critería Caixa, S.A.U. y determinadas sociedades filiales íntegramente participadas por ésta, valorados en 272.473 miles de euros (Nota 9), resultando un importe total de 622.473 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2024, tras la mencionada ampliación, el capital social de la Sociedad dominante ha quedado fijado en a 1.568.362 miles de euros, representado por 627.344.687 acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas.

Según el detalle incluido en el apartado A.2 del informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad dominante del ejercicio 2024, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, eran los siguientes:

	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Número de acciones*	% de participación	Número de acciones*	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Critería Caixa, S.A.U.	108.661.559	17,32%	--	--
Qatar Investment Authority (**)	102.675.757	16,37%	102.675.757	19,03%
Fernández González, Carlos (***)	80.028.647	12,76%	80.028.647	14,83%
Puig, S.A.(****)	50.508.520	8,05%	39.795.000	7,37%
Aguila Ltd.	--	--	28.880.815	5,35%
Corporación financiera Alba, S.A.	31.419.968	5,01%	27.012.839	5,01%
Credit Agricole, S.A.	22.494.701	3,59%	22.494.701	4,17%
BlackRock Inc (*)	19.712.594	3,14%	16.283.952	3,02%

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

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

\*\*\* D. Carlos Fernández González controla la mayoría del capital y de los derechos de voto de Grupo Far-Luca, S.A. de C.V., entidad titular del Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V., y esta última controla a su vez a Finaccess Capital, S.A. de C.V., que controla a los accionistas directos Finaccess Inmobiliaria, S.L. y Finaccess Capital Inversores, S.L.

\*\*\*\* Puig, S.A. que controla el capital de Exea Inversiones Inmobiliarias, S.L.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 BlackRock Inc. tienen formalizados instrumentos financieros ligados a acciones de la Sociedad dominante que podrían dar lugar, en caso de ejercicio, a una participación adicional en el capital social de Colonial. Estos instrumentos financieros no implican, ni pueden implicar, la emisión de nuevas acciones de la Sociedad dominante.

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

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

La Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el 30 de junio de 2021, acordó autorizar al Consejo de administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de sociedades de capital, para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra del capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, en una o varias veces y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuye al Consejo de administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta un máximo del 20% del capital social.

## 14.2 Prima de emisión

Con fecha 15 de junio de 2023 la Junta General de accionistas acordó distribuir dividendos con cargos a la prima de emisión por importe de 28.173 miles de euros, los cuáles han sido satisfechos a los accionistas.

Como consecuencia de la ampliación de capital aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas de fecha 12 de junio de 2024, la prima de emisión se ha visto incrementada en 384.091 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2024 la prima de emisión asciende a 1.847.691 miles de euros (1.463.600 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

### 14.3 Valores propios

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

	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Tramo libre	9.110.154	59.606	7.784.518	63.417
Contratos liquidez	265.968	1.581	209.247	1.511
<b>Saldo final</b>	<b>9.376.122</b>	<b>61.187</b>	<b>7.993.765</b>	<b>64.928</b>

#### 14.3.1 Valores propios – Tramo libre

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

	Nota	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
		Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial		7.784.518	63.417	7.915.908	64.494
Entrega de acciones plan incentivos	21	(175.398)	(1.429)	(43.824)	(213)
Otras adquisiciones		5.058.350	26.521	17.729	(6)
Otras entregas de acciones		(3.557.316)	(28.903)	(105.295)	(858)
<b>Saldo final</b>		<b>9.110.154</b>	<b>59.606</b>	<b>7.784.518</b>	<b>63.417</b>

Durante el ejercicio 2024, se han entregado 175.398 acciones a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo descrito en la Nota 21.1. Adicionalmente, y tal y como se establece en las condiciones del plan, determinados beneficiarios del plan han optado por entregar parte de sus acciones a la Sociedad dominante para hacer frente a la tributación derivada de dicha entrega. Las acciones recibidas por este concepto han ascendido a 58.350.

La Sociedad dominante ha adquirido 5.000.000 acciones propias, representativas de un 0,80% del capital social por un importe efectivo de 26.217 miles de euros, costes de adquisición incluidos, en el marco de la colocación privada acelerada (Accelerated Bookbuild Offering) realizada por determinadas sociedades controladas por el antiguo accionista Aguila LTD.

En el marco de la ampliación de capital realizada con Critería Caixa, S.A.U. (Notas 1 y 14.1), la Sociedad dominante ha entregado 3.418.734 acciones, con un coste asociado de 27.774 miles de euros, en compensación del dividendo pagado por la Sociedad dominante con carácter previo a la ampliación, y que no había sido considerado por las partes en el momento de determinar el valor de la aportación, todo ello según lo establecido en el informe de los administradores y el informe del experto independiente para la ampliación de capital.

Adicionalmente, en el marco de la oferta pública de adquisición por la totalidad de las acciones de SFL titularidad de accionistas distintos de la Sociedad dominante y Predica realizada en 2021, la Sociedad dominante acordó con determinados directivos de SFL beneficiarios de planes de acciones de SFL cuyas acciones aún no podían ser dispuestas, la opción de canjear cada acción de SFL por 46,66 euros y 5 acciones de la Sociedad dominante. A fecha 31 de diciembre de 2024, se han adquirido 26.784 acciones de SFL, que han supuesto la entrega de 138.582 acciones de la Sociedad dominante y 1.259 miles de euros en efectivo.

### 14.3.2 Valores propios - Contratos de liquidez

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

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

	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
<b>Saldo inicial</b>	<b>209.247</b>	<b>1.511</b>	<b>302.462</b>	<b>1.880</b>
Compra	19.199.909	107.189	18.906.010	110.706
Venta	(19.143.188)	(107.119)	(18.999.225)	(111.075)
<b>Saldo final</b>	<b>265.968</b>	<b>1.581</b>	<b>209.247</b>	<b>1.511</b>

### 14.4 Otras reservas

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

	Nota	Miles de Euros					Total
		Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados en acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	
<b>A 31 de diciembre de 2023</b>		<b>70.273</b>	<b>142.009</b>	<b>214.929</b>	<b>22.167</b>	<b>12.894</b>	<b>462.272</b>
Revalorización – bruto		--	--	(6.409)	--	--	(6.409)
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Participación no dominante en revalorización - bruto		--	--	54	--	--	54
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Otras reservas atribuibles a participaciones por el método de la participación		--	--	183	--	--	183
Reclasificación a resultados - bruto		--	--	(8.399)	--	--	(8.399)
Participación no dominante en reclasificación a resultados - bruto		--	--	67	--	--	67
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Otro resultado global		--	--	(14.504)	--	--	(14.504)
Traspaso a/desde ganancias acumuladas		21.286	47.971	--	2.060	--	71.317
Gastos aumento de capital		--	(4.587)	--	--	--	(4.587)
Subvenciones		--	(3)	--	--	--	(3)
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>							
Pagos basados en acciones	21	--	--	--	5.516	--	5.516
Transacciones con participaciones no dominantes		--	--	(368)	(30)	(5.301)	(5.699)
<b>A 31 de diciembre de 2024</b>		<b>91.559</b>	<b>185.390</b>	<b>200.057</b>	<b>29.713</b>	<b>7.593</b>	<b>514.079</b>

	Nota	Miles de Euros					Total
		Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados en acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	
<b>A 31 de diciembre de 2022</b>		<b>58.640</b>	<b>141.973</b>	<b>293.115</b>	<b>17.489</b>	<b>12.431</b>	<b>523.648</b>
Revalorización – bruto		--	--	(75.148)	--	--	(75.148)
Impuesto diferido		--	--	169	--	--	169
Participación no dominante en revalorización - bruto		--	--	655	--	--	655
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Reclasificación a resultados - bruto		--	--	(3.930)	--	--	(3.930)
Participación no dominante en reclasificación a resultados - bruto		--	--	54	--	--	54
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Otro resultado global		--	--	(78.200)	--	--	(78.200)
Traspaso a/desde ganancias acumuladas		11.633	--	--	--	--	11.633
Subvenciones		--	36	--	--	--	36
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>							
Pagos basados en acciones	21	--	--	--	4.678	--	4.678
Transacciones con participaciones no dominantes		--	--	14	--	463	477
<b>A 31 de diciembre de 2023</b>		<b>70.273</b>	<b>142.009</b>	<b>214.929</b>	<b>22.167</b>	<b>12.894</b>	<b>462.272</b>

#### 14.4.1 Reserva Legal

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

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

A 31 de diciembre de 2023, la dotación a la reserva legal, incluida en la distribución de resultados del ejercicio 2022 de la Sociedad aprobada por la Junta General de accionistas de fecha 15 de junio de 2023, ascendió a 11.633 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2024, considerando la dotación a la reserva legal incluida en la distribución de resultados del ejercicio 2023 de la Sociedad dominante aprobada por la Junta General Ordinaria de accionistas de fecha 13 de junio de 2024, por importe de 21.286 miles de euros, la reserva legal ha ascendido hasta los 91.559 miles de euros, si bien, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales aún no se encuentra íntegramente constituida (70.273 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

#### 14.4.2 Otras reservas

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad dominante mantiene 169.439 miles de euros de reservas voluntarias. Adicionalmente, esta partida incluye la reserva de fusión generada por las operaciones realizadas en 2019, por importe de 27.466 miles de euros de saldo deudor.

A 31 de diciembre de 2024, tras la distribución de resultados del ejercicio 2023 de la Sociedad dominante aprobada por la Junta General Ordinaria de accionistas de fecha 13 de junio de 2024, se ha constituido una reserva voluntaria que asciende a 47.971 miles de euros.

## 14.5 Ganancias acumuladas

Los movimientos en las ganancias acumuladas son los siguientes:

	Nota	Miles de Euros	
		2024	2023
<b>Saldo a 31 de diciembre del ejercicio anterior</b>		<b>1.725.573</b>	<b>2.861.375</b>
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	5	307.395	(1.018.973)
Dotación a la reserva legal	14.4.1	(21.286)	(11.633)
Traspaso a/desde otras reservas	14.4.2	(47.971)	--
<i>Partidas de otro resultado global reconocidas directamente en ganancias acumuladas:</i>			
Resultados por operaciones con acciones propias		(9.456)	(237)
Dividendos		(143.609)	(104.700)
Variaciones de perímetro		(881)	(14)
Otras ganancias/(pérdidas)		(1.390)	(245)
<b>Saldo a 31 de diciembre</b>		<b>1.808.375</b>	<b>1.725.573</b>

Los resultados por operaciones con acciones propias corresponden a las entregas de acciones propias a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo (Nota 21), calculados como la diferencia entre el valor contable de las acciones entregadas y el importe de la obligación asumida por la Sociedad dominante (Nota 4.11), así como por operaciones llevadas a cabo por el intermediario financiero al amparo del contrato de liquidez.

## 14.6 Participaciones no dominantes

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

	Miles de Euros		
	Inmocol Torre Europa, S.A.	Subgrupo SFL	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>13.507</b>	<b>1.169.692</b>	<b>1.183.199</b>
Resultado del ejercicio (Nota 20.10)	(54)	(158.550)	(158.604)
Dividendos y otros	--	(10.296)	(10.296)
Modificaciones de perímetro (Nota 2.6)	--	(1.944)	(1.944)
Instrumentos financieros de cobertura	(318)	(391)	(709)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>13.135</b>	<b>998.511</b>	<b>1.011.646</b>
Resultado del ejercicio (Nota 20.10)	--	(83.151)	(83.151)
Dividendos y otros	--	(36.307)	(36.307)
Modificaciones de perímetro (Nota 2.6)	(13.135)	3.303	(9.832)
Instrumentos financieros de cobertura	--	121	121
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b>	<b>--</b>	<b>1.048.537</b>	<b>1.048.537</b>

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(1.816)	(7.351)
Dividendo pagado por las sociedades dependientes del subgrupo SFL a participaciones no dominantes	(34.571)	(3.011)
Otros	80	66
<b>Total</b>	<b>(36.307)</b>	<b>(10.296)</b>

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

- SFL mantiene participaciones no dominantes del 49% en las sociedades SCI Paul Cézanne, SCI 103 Grenelle, SAS Cloud y SAS Champs-Élysées, para las que la sociedad SFL y Prédica firmaron un nuevo acuerdo de accionistas. En base al pacto de accionistas, en el que se cumplen las condiciones para calificar dichas participaciones como de control (las decisiones que afectan de forma más relevantes a las sociedades están controladas por SFL), SFL tiene el control exclusivo de las cuatro sociedades. En consecuencia, el Grupo ha consolidado las cuatro sociedades dependientes por integración global.

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

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

Sociedad dependiente	% no dominante	Miles de Euros							
		Activo no corriente	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	Ingresos ordinarios	Resultado del ejercicio	Resultado global total	Flujos de efectivo
Grupo SFL	1,76%	7.526.446	141.261	1.662.958	1.376.146	248.829	286.470	279.550	(12.080)

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

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

31 de diciembre de 2024	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito:									
Pólizas	--	--	--	--	--	--	--	--	
Préstamos	--	--	--	--	300.000	--	300.000	300.000	
Financiación sindicada	--	--	--	--	--	--	--	--	
Intereses	635	--	--	--	--	--	--	635	
Gastos formalización deudas	(2.753)	(2.702)	(2.525)	(2.368)	(1.233)	--	(8.828)	(11.581)	
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>(2.118)</b>	<b>(2.702)</b>	<b>(2.525)</b>	<b>(2.368)</b>	<b>298.767</b>	<b>--</b>	<b>291.172</b>	<b>289.054</b>	
Otros pasivos financieros	2.473	--	--	--	--	--	--	2.473	
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>2.473</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>2.473</b>	
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>	<b>355</b>	<b>(2.702)</b>	<b>(2.525)</b>	<b>(2.368)</b>	<b>298.767</b>	<b>--</b>	<b>291.172</b>	<b>291.527</b>	
Emisión de obligaciones y valores similares:									
Emisiones de bonos	1.000.000	700.000	599.000	1.099.000	1.125.000	--	3.523.000	4.523.000	
Intereses	26.464	--	--	--	--	--	--	26.464	
Gastos formalización deudas	(11.678)	(10.222)	(8.759)	(5.767)	(3.481)	--	(28.229)	(39.907)	
<b>Total emisión de obligaciones y valores similares</b>	<b>1.014.786</b>	<b>689.778</b>	<b>590.241</b>	<b>1.093.233</b>	<b>1.121.519</b>	<b>--</b>	<b>3.494.771</b>	<b>4.509.557</b>	
Emisión de pagarés	185.000	--	--	--	--	--	--	185.000	
<b>Total emisión de pagarés</b>	<b>185.000</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>185.000</b>	
<b>Total</b>	<b>1.200.141</b>	<b>687.076</b>	<b>587.716</b>	<b>1.090.865</b>	<b>1.420.286</b>	<b>--</b>	<b>3.785.943</b>	<b>4.986.084</b>	

31 de diciembre de 2023	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito:								
Pólizas	375	--	--	--	--	--	--	375
Préstamos	--	--	--	24.200	300.000	--	324.200	324.200
Financiación sindicada	--	--	--	105.000	--	--	105.000	105.000
Intereses	1.914	--	--	--	--	--	--	1.914
Gastos formalización deudas	(2.892)	(2.836)	(2.746)	(2.380)	(755)	--	(8.717)	(11.609)
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>(603)</b>	<b>(2.836)</b>	<b>(2.746)</b>	<b>126.820</b>	<b>299.245</b>	<b>--</b>	<b>420.483</b>	<b>419.880</b>
Otros pasivos financieros	2.473	--	--	--	--	--	--	2.473
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>2.473</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>2.473</b>
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>	<b>1.870</b>	<b>(2.836)</b>	<b>(2.746)</b>	<b>126.820</b>	<b>299.245</b>	<b>--</b>	<b>420.483</b>	<b>422.353</b>
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisiones de bonos	187.200	1.000.000	700.000	599.000	1.099.000	995.000	4.393.000	4.580.200
Intereses	27.046	--	--	--	--	--	--	27.046
Gastos formalización deudas	(10.741)	(9.938)	(8.470)	(6.990)	(4.091)	(1.895)	(31.384)	(42.125)
<b>Total emisión de obligaciones y valores similares</b>	<b>203.505</b>	<b>990.062</b>	<b>691.530</b>	<b>592.010</b>	<b>1.094.909</b>	<b>993.105</b>	<b>4.361.616</b>	<b>4.565.121</b>
Emisión de pagarés	292.000	--	--	--	--	--	--	292.000
<b>Total emisión de pagarés</b>	<b>292.000</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>292.000</b>
<b>Total</b>	<b>497.375</b>	<b>987.226</b>	<b>688.784</b>	<b>718.830</b>	<b>1.394.154</b>	<b>993.105</b>	<b>4.782.099</b>	<b>5.279.474</b>

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecido durante los ejercicios 2024 y 2023, surgidos de flujos de efectivo, se presentan en la siguiente tabla:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2023	Flujos de efectivo	Var. perímetro inversiones contabilizadas método de la participación (Nota 2.6)	31 de diciembre de 2024
Pólizas	375	(375)	--	--
Préstamos	324.200	--	(24.200)	300.000
Financiación sindicada	105.000	(105.000)	--	--
Emisión de pagarés	292.000	(107.000)	--	185.000
Emisiones de bonos	4.580.200	(57.200)	--	4.523.000
<b>Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)</b>	<b>5.301.775</b>	<b>(269.575)</b>	<b>(24.200)</b>	<b>5.008.000</b>
Efectivo y medios equivalentes	(437.790)	(104.927)	--	(542.717)
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>4.863.985</b>	<b>(374.502)</b>	<b>(24.200)</b>	<b>4.465.283</b>

	Miles de Euros		
	31 de diciembre de 2022	Flujos de efectivo	31 de diciembre de 2023
Pólizas	--	375	375
Préstamos	420.000	(95.800)	324.200
Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 23)	75.700	(75.700)	--
Financiación sindicada	100.000	5.000	105.000
Emisión de pagarés	409.000	(117.000)	292.000
Emisiones de bonos	4.510.200	70.000	4.580.200
<b>Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)</b>	<b>5.514.900</b>	<b>(213.125)</b>	<b>5.301.775</b>
Efectivo y medios equivalentes	(159.957)	(277.833)	(437.790)
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>5.354.943</b>	<b>(490.958)</b>	<b>4.863.985</b>

### 15.1 Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad dominante

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

Fecha de la emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe inicial de la emisión	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
28-10-16	8 años	10-2024	1,450%	600.000	--	187.200
10-11-16	10 años	11-2026	1,875%	50.000	50.000	50.000
28-11-17	8 años	11-2025	1,625%	500.000	500.000	500.000
28-11-17	12 años	11-2029	2,500%	300.000	500.000	370.000
17-04-18	8 años	04-2026	2,000%	650.000	650.000	650.000
14-10-20	8 años	10-2028	1,350%	500.000	500.000	500.000
22-06-21	8 años	06-2029	0,750%	625.000	625.000	625.000
<b>Total emisiones</b>					<b>2.825.000</b>	<b>2.882.200</b>

Una emisión de bonos en formato TAP (*Takedown Allocation Process*) corresponde al proceso para emitir nuevos bonos, basados en emisiones de bonos vigentes, a un inversor o grupo de inversores. En dicha emisión se mantiene la misma fecha de vencimiento, valor nominal y tasa de cupón que la emisión original, pero emitida a un precio a condiciones de mercado actual. En el mes de abril 2024, la Sociedad dominante ha formalizado un TAP sobre la emisión de bonos de vencimiento noviembre 2029 por importe de 130.000 miles de euros. En el ejercicio 2023, se formalizó un TAP de 70.000 miles de euros sobre esta misma emisión.

Las emisiones de obligaciones de fecha de emisión 14 de octubre de 2020 y 22 de junio de 2021 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). Todas las emisiones de obligaciones en circulación están sujetas al nuevo marco de referencia de financiación verde (Green Financing Framework) publicado en el mes de noviembre de 2024, cuyos pilares son la eficiencia energética, la prevención y reducción de las emisiones de carbón de los activos del Grupo.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad dominante es de 2.719.198 y 2.706.549 miles de euros, respectivamente.

### 15.1.1 Programa European Medium Term Note -

Con fecha 5 de octubre de 2016 la Sociedad dominante registró en la bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange) un programa EMTN (European Medium Term Note) por importe de 3.000.000 miles de euros, ampliable hasta los 7.000.000 miles de euros (ampliables a 5.000.000 miles de euros en 2023), con una vigencia de 12 meses. Con fecha 10 de julio de 2024, la bolsa de Irlanda ha aprobado la inscripción de la renovación del programa en los registros oficiales del Folleto de Base de Renta Fija (Euro Medium Term Note Programme) de la Sociedad dominante.

### 15.1.2 Cumplimiento de ratios financieras -

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de determinadas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2024 y 2023 se cumplen las citadas ratios, y no hay pasivos adicionales que resulten exigibles.

## 15.2 Emisión de obligaciones simples de SFL

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

Fecha de emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
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	599.000
21-10-21	6,5 años	04-2028	0,500%	599.000	599.000	599.000
<b>Total emisiones</b>					<b>1.698.000</b>	<b>1.698.000</b>

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

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.638.496 y 1.599.576 miles de euros, respectivamente.

## 15.3 Emisión de pagarés de la Sociedad dominante

La sociedad dominante registró en la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange) en el mes de diciembre 2018, un programa de papel comercial (European Commercial Paper) por un límite máximo de 300.000 miles de euros con vencimiento a corto plazo, ampliado posteriormente a 500.000 miles de euros. Dicho programa ha sido renovado el 13 de noviembre del 2024. A 31 de diciembre de 2024 y 2023 no hay emisiones vivas.

## 15.4 Emisión de pagarés de SFL

SFL registró en el mes de septiembre de 2018, un programa de emisión de pagarés (NEU CP) por un importe máximo de 500.000 miles de euros con vencimiento a corto plazo. Dicho programa ha sido renovado en el mes de mayo del 2024. A 31 de diciembre de 2024 las emisiones vigentes ascienden a 185.000 miles de euros (292.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

## 15.5 Línea de crédito de la Sociedad dominante

El detalle de la línea de crédito de la Sociedad dominante se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Vencimiento	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Línea de crédito sindicada	06-2029	1.000.000	--	1.000.000	105.000
<b>Total línea de crédito de la Sociedad dominante</b>		<b>1.000.000</b>	<b>--</b>	<b>1.000.000</b>	<b>105.000</b>

Con fecha 28 de junio de 2024 se ha novado la línea de crédito sindicada con un vencimiento de 5 años (hasta junio de 2029), ampliable en formato 1+1, mejorando el margen aplicable sobre el EURIBOR y actualizando las ratios financieras. Dicha línea tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a diferentes ratios de sostenibilidad.

### 15.5.1 Cumplimiento de ratios financieras –

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad dominante cumple con todas las ratios financieras y no hay pasivos adicionales que resulten exigibles.

## 15.6 Líneas de crédito de SFL

El detalle de las líneas de crédito de SFL se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Vencimiento	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Línea de crédito sindicada	06-2029	835.000	--	835.000	--
Línea de crédito 1	06-2027	145.000	--	145.000	--
Línea de crédito 2	07-2027	140.000	--	140.000	--
Línea de crédito 3	06-2029	100.000	--	100.000	--
Línea de crédito 4	10-2025	100.000	--	100.000	--
Línea de crédito 5	12-2028	100.000	--	100.000	--
Línea de crédito 6	03-2027	100.000	--	100.000	--
Línea de crédito 7	11-2027	50.000	--	50.000	--
<b>Total líneas de crédito SFL</b>		<b>1.570.000</b>	<b>--</b>	<b>1.570.000</b>	<b>--</b>

Durante el mes de junio del 2023, SFL formalizó una nueva línea de crédito sindicada por importe de 835.000 miles de euros con vencimiento en junio del 2028, ampliable en formato 1+1, hasta 2030. Durante el mes de abril de 2024 se ha hecho efectiva la primera extensión de la línea de crédito en un año, hasta junio de 2029. Esta línea con calificación sostenible incluye tres indicadores de rendimiento ESG.

El tipo de interés fijado para la nueva línea de crédito es variable con un margen referenciado al EURIBOR.

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, SFL ha novado una de sus líneas de crédito con nominal de 100.000 miles de euros, extendiendo su vencimiento hasta junio de 2029, ampliables en un formato 1+1. Dicha línea tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a diferentes ratios de sostenibilidad.

### 15.6.1 Cumplimiento de ratios financieras -

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus contratos de financiación y no hay pasivos adicionales que resulten exigibles.

## 15.7 Otros préstamos

El Grupo mantiene otros préstamos sin garantía hipotecaria. Los límites totales y los saldos dispuestos se detallan a continuación:

Miles de euros	Sociedad	Vencimiento	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
			Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Otro préstamo 1	SFL	12-2029	300.000	300.000	300.000	300.000
Otro préstamo 2	Inmocol	02-2027	--	--	24.200	24.200
<b>Total otros préstamos</b>			<b>300.000</b>	<b>300.000</b>	<b>324.200</b>	<b>324.200</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, SFL ha extendido el vencimiento del préstamo con nominal de 300.000 miles de euros en dos años, hasta diciembre de 2029. El valor razonable de dicho préstamo no difiere significativamente de su valor contable.

Con fecha 1 de enero de 2024, la Sociedad dominante ha dejado de tener el control sobre la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. que ha pasado a contabilizarse mediante el método de la participación (Nota 2.6), lo que ha supuesto una baja del perímetro del préstamo de vencimiento febrero de 2027 y nominal 24.200 miles de euros.

### 15.7.1 Cumplimiento de ratios financieras

El préstamo de SFL está sujeto al cumplimiento de determinadas ratios financieras, con periodicidad semestral. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, SFL cumple las ratios financieras previstas en el contrato de financiación y no hay pasivos adicionales que resulten exigibles.

## 15.8 Garantías entregadas

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores por importe de 6.680 miles de euros (20.385 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Durante el mes de julio de 2024, se ha cancelado la garantía por importe de 13.000 miles de euros que la Sociedad dominante había otorgado a un comprador, por el pago anticipado por éste por la futura adquisición de un complejo residencial.

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

## 15.9 Efectivo y medios equivalentes

El efectivo y medios equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en banco y en caja, así como inversiones de renta fija y/o del mercado monetario de gran liquidez que serán fácilmente convertibles a cantidades conocidas de efectivo con vencimientos de tres meses o menos, así como inversiones en mercado monetario de gran liquidez y depósitos bancarios a mayor plazo, pero con vencimientos o periodos contractuales de rescate de tres meses o menos sin penalización. Debido a la alta calidad crediticia y la naturaleza del corto plazo de estas inversiones por sus condiciones de rescate existe un riesgo insignificante de cambio de valor. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 542.717 y 437.790 miles de euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Efectivo en bancos y cajas	100.130	181.078
Otros equivalentes al efectivo	442.587	256.712
<b>Total</b>	<b>542.717</b>	<b>437.790</b>

De la partida de "Efectivo en bancos y cajas", el importe de 1.461 miles de euros es de uso restringido o se encuentran pignorados a 31 de diciembre de 2024 (2023: 1.923 miles de euros).

### 15.10 Gastos de formalización de deudas

El Grupo ha registrado durante el ejercicio 2024 y 2023 en el estado de resultado consolidado 5.627 y 5.470 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los gastos de formalización amortizados durante el ejercicio (Nota 20.8).

### 15.11 Interés de financiación

El tipo de interés medio del Grupo en el ejercicio 2024 ha sido del 1,42% (1,72% en 2023) o del 1,78% incorporando la periodificación de comisiones (2,01% en 2023). El tipo de interés medio de la deuda del Grupo vigente a 31 de diciembre de 2024 (spot) es del 1,70% (1,75% a 31 de diciembre de 2023).

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Obligaciones	26.464	27.046
Deudas con entidades de crédito	635	1.914
<b>Total</b>	<b>27.099</b>	<b>28.960</b>

### 15.12 Gestión del capital y política de gestión de riesgos

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

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

### 15.13 Política de gestión de riesgos financieros

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

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

Para conseguir este objetivo se contratan, si es preciso, instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero. La política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la normativa contable para ser considerados como cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el otro resultado consolidado del Grupo. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda del Grupo, se sitúa en el 100%.

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

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

Eventualmente pueden producirse excesos de tesorería que permiten tener líneas de crédito sin disponer o bien depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. A 31 de diciembre de 2024, el Grupo dispone de suficientes líneas de financiación para atender sus vencimientos a corto plazo. El Grupo no contrata productos financieros de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

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

**Riesgo de crédito:** el Grupo analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

## 16 Instrumentos financieros derivados

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

					(Miles de Euros)	
	Sociedad	Tipo de interés	Liquidación anticipada	Vencimiento	Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo) (*)
<b>Coberturas de flujos de efectivo-</b>						
Swap	SFL	2,6250%	--	2027	100.000	(1.417)
Swap	SFL	2,4920%	--	2029	100.000	(1.566)
Swap	SFL	2,4240%	--	2029	100.000	(1.244)
Swap	SFL	2,4925%	--	2029	200.000	(3.137)
<b>Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas-</b>						
Swap	Colonial	2,2790%	2025	2030	747.500	(1.707)
Swap	Colonial	2,4500%	2027	2032	173.500	(255)
Swap	Colonial	2,4173%	2027	2032	173.300	(124)
Swap	Colonial	2,4820%	2028	2033	213.500	(393)
Swap	Colonial	2,4709%	2028	2033	213.350	(297)
Swap	Colonial	2,6400%	2028	2033	102.750	(801)
Swap	Colonial	2,4995%	2028	2033	101.470	(205)
Swap	SFL	2,3750%	2025	2030	100.000	(1.103)
<b>Total a 31 de diciembre de 2024</b>					<b>2.325.370</b>	<b>(12.249)</b>

(\*) Se incluyen los intereses devengados de las coberturas de flujos de efectivo.

					(Miles de Euros)	
	Sociedad	Tipo de interés	Liquidación anticipada	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)(*) (Miles de Euros)
<b>Coberturas de flujos de efectivo-</b>						
Swap	Inmocol	0,8400%	--	2027	20.000	1.126
Swap	Inmocol	3,0273%	--	2027	4.200	(61)
Swap	SFL	2,6250%	--	2027	100.000	(810)
Swap	SFL	2,4920%	--	2029	100.000	(829)
Swap	SFL	2,4240%	--	2029	100.000	(451)
Swap	SFL	2,4925%	--	2029	200.000	(1.662)
<b>Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas-</b>						
Swap	Colonial	2,4550%	2024	2029	173.000	(1.730)
Swap	Colonial	2,4562%	2024	2029	165.700	(1.666)
Swap	Colonial	2,4535%	2024	2029	168.050	(1.671)
Swap	Colonial	2,2790%	2025	2030	747.500	(1.818)
Swap	Colonial	2,4500%	2027	2032	173.500	278
Swap	Colonial	2,4173%	2027	2032	173.300	408
Swap	Colonial	2,4820%	2028	2033	213.500	423
Swap	Colonial	2,4709%	2028	2033	213.350	522
Swap	Colonial	2,6400%	2028	2033	102.750	(235)
Swap	Colonial	2,4995%	2028	2033	101.470	327
Swap	SFL	2,3750%	2025	2030	100.000	(1.190)
<b>Total a 31 de diciembre de 2023</b>					<b>2.856.320</b>	<b>(9.039)</b>

(\*) Se incluyen los intereses devengados de las coberturas de flujos de efectivo.

Con fecha 1 de enero de 2024, la Sociedad dominante ha dejado de tener el control sobre la sociedad pendiente Inmocol Torre Europa, S.A. que ha pasado a contabilizarse mediante el método de la participación (Nota 2.6), lo que ha supuesto una baja del perímetro de los dos swaps de vencimiento 2027 y nominal 24.200 miles de euros.

Durante el ejercicio 2024, han vencido tres instrumentos de cobertura forward starting de la Sociedad dominante por importe nominal de 173.000, 165.700 y 168.050 miles de euros. La Sociedad dominante aplicó la contabilidad de coberturas a dichos instrumentos, cuyo valor de mercado ha sido registrado en el patrimonio neto y será reciclado al estado de resultados consolidado a partir de la siguiente emisión de deuda.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 se ha registrado en el epígrafe de “Gastos financieros” del estado de resultado consolidado, 8.399 y 3.930 miles de euros, respectivamente, de ingreso, por el reciclaje de las coberturas forward starting canceladas (ver Nota 20.8 “Gastos financieros y gastos asimilados”). Así mismo, en dicho epígrafe se ha registrado en el ejercicio 2024, 6.073 miles de euros, de ingreso correspondiente a intereses de las coberturas vigentes (ver Nota 20.8 “Resultados por instrumentos financieros derivados”). (Ejercicio 2023: 3.834 miles de euros más 151 miles de euros de costes en la cancelación y asesoramiento de las operaciones con coberturas).

## 16.1 Contabilidad de coberturas

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad dominante y SFL aplican la contabilidad de cobertura a diversos instrumentos financieros derivados.

A 31 de diciembre de 2024, el impacto acumulado reconocido directamente en el patrimonio neto del estado de situación financiera consolidado por la contabilización de cobertura ha ascendido a un saldo acreedor de 199.874 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2023, el impacto registrado ascendió a un saldo acreedor de 214.929 miles de euros (Nota 14.4).

## 16.2 Valor razonable de los instrumentos financieros derivados

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 31 de diciembre de 2024, 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 25.812 y -26.338 miles de euros, respectivamente (Ejercicio 2023: 32.096 y -32.293 miles de euros, respectivamente).

## 17 Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes

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

	Nota	Miles de Euros			
		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		89.185	--	45.470	--
Acreedores por compra de inmuebles		269	--	19.985	--
Anticipos	12	34.661	--	76.475	--
Fianzas y depósitos recibidos		--	82.863	4.200	82.003
Deudas con la Seguridad Social		3.042	--	2.531	--
Ingresos anticipados		6.364	--	1.978	--
Otros acreedores y pasivos		10.707	158	25.726	259
<b>Total</b>		<b>144.228</b>	<b>83.021</b>	<b>176.365</b>	<b>82.262</b>

### 17.1 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

### 17.2 Acreedores por compra de inmuebles

Recoge las deudas derivadas de adquisiciones de participaciones y/o inmuebles. A 31 de diciembre de 2024 y 2023 el importe recogido en esta partida corresponde, fundamentalmente, pagos por obras de rehabilitación o reforma de diversos inmuebles en desarrollo de SFL. El efecto de la actualización de los pagos aplazados no es significativo.

### 17.3 Anticipos de clientes

Los anticipos no corrientes recogen, principalmente, los importes cobrados anticipadamente por parte de los clientes de SFL por importe de 29.538 miles de euros.

### 17.4 Fianzas y depósitos recibidos

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

### 17.5 Ingresos anticipados

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

## 17.6 Período medio de pago a proveedores y acreedores comerciales

A continuación se detalla la información requerida por la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de sociedades de capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, de las distintas sociedades españolas que integran el grupo.

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	38	39
Ratio de operaciones pagadas	38	40
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	31
	Importe (Miles de Euros)	
Total pagos realizados	122.012	188.646
Total número de facturas pagadas	19.983	20.523
Total pagos pendientes	9.846	13.882
Total pagos realizados dentro del plazo máximo legal	105.837	156.634
Total pagos realizados dentro del plazo máximo legal sobre el total de pagos realizados	86,74%	83,00%
Total facturas pagadas dentro del plazo máximo legal	19.128	19.746
Total facturas pagadas dentro del plazo máximo legal sobre el total de facturas pagadas	95,72%	96,00%

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que se incluyen los datos relativos a determinadas partidas de los "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del estado de situación financiera consolidado.

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

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

## 18 Provisiones y activos y pasivos contingentes

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

	Miles de Euros	
	No corrientes	Corrientes
	Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones
<b>Saldo inicial</b>	<b>1.355</b>	<b>3.537</b>
Dotaciones	977	2.514
Traspaso	(823)	823
<b>Saldo final</b>	<b>1.509</b>	<b>6.874</b>

## 18.1 Provisiones no corrientes

### 18.1.1 Provisión personal –

Incluye los importes correspondientes a las indemnizaciones por jubilación y a las gratificaciones por antigüedad correspondientes a empleados de SFL (Nota 4.11) por importe de 1.083 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (997 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

## 18.2 Provisiones corrientes

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

## 19 Situación fiscal

### 19.1 Opción por el Régimen Fiscal SOCIMI y SIIC

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad dominante optó por el régimen fiscal SOCIMI (Nota 1). SFL está acogida desde el 1 de enero de 2003 al régimen fiscal francés aplicable a las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (en adelante régimen SIIC).

### 19.2 Saldos mantenidos con las administraciones públicas

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

	Nota	Miles de Euros			
		Corriente		No corriente	
		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales		5	3	--	--
Hacienda Pública, deudora por impuestos de sociedades		7.836	10.641	--	--
Hacienda Pública, deudora por IVA		13.796	8.890	--	--
Activos por impuestos diferidos	19.5	--	--	486	504
<b>Total</b>		<b>21.637</b>	<b>19.534</b>	<b>486</b>	<b>504</b>

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

	Nota	Miles de Euros			
		Corriente		No corriente	
		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades		18.328	1.952	22.909	--
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales		3.254	2.835	--	--
Hacienda Pública, acreedora por IVA		3.243	4.432	--	--
Pasivos por impuestos diferidos	19.6	--	--	214.916	305.992
<b>Total</b>		<b>24.825</b>	<b>9.219</b>	<b>237.825</b>	<b>305.992</b>

La partida “Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades” incluye el impacto del Exit tax generado con la opción por el régimen SIIC francés de la sociedad dependiente Pargal, de los cuáles 11.802 miles de euros corrientes y 22.909 miles de euros no corrientes, que serán satisfechos durante los ejercicios 2026 y 2027.

### 19.3 Conciliación del resultado por impuesto sobre las ganancias

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

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

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Gasto por impuesto sobre las ganancias	(39.615)	227
Impuesto diferido revalorización activos a su valor razonable (NIC 40)	75.080	38.281
Otros componentes no principales	(462)	(830)
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>35.003</b>	<b>37.678</b>

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Beneficio de las actividades que continúan antes de gasto por impuesto	355.543	(1.215.255)
	355.543	(1.215.255)
Impuesto al tipo impositivo en España del 25%	(88.474)	303.813
Efecto impositivo de importes que no son deducibles (imponibles) en el cálculo del beneficio fiscal:		
Aplicación NIC40 (revalorizaciones y retrocesiones de amortizaciones)	115.305	(310.138)
Otros ajustes	45.748	(2.796)
Subtotal	72.580	(9.121)
Diferencia en tipos impositivos por régimen SOCIMI y SIIC	(44.267)	41.178
Diferencia en tipos impositivos extranjeros	(1.546)	(633)
Ajustes al impuesto corriente de ejercicios anteriores	(30)	--
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente usadas para reducir gasto por impuesto diferido	1	773
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente recuperadas ahora para reducir gasto por impuesto corriente	51	(637)
Pérdidas fiscales del ejercicio no reconocidas contablemente	8.214	6.118
<b>Gasto por impuesto sobre las ganancias</b>	<b>35.003</b>	<b>37.678</b>

## 19.5 Activos por impuestos diferidos

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

	Nota	Miles de Euros			
		Registrados contablemente			
		31 de diciembre de 2023	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2024
Por arrendamientos	7.2	474	12	--	486
Otros		30	--	(30)	--
<b>Total</b>		<b>504</b>	<b>12</b>	<b>(30)</b>	<b>486</b>

### 19.5.1 Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensación –

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar de las sociedades españolas acumuladas a 31 de diciembre de 2024 ascienden a 5.333.952 miles de euros.

### 19.5.2 Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones -

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo no tiene deducciones pendientes de aplicar (2023: 1.858 miles de euros).

## 19.6 Pasivos por impuestos diferidos

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

	Miles de Euros				
	31 de diciembre de 2023	Altas	Bajas	Modificación perímetro (Nota 2.6)	31 de diciembre de 2024
Revalorización de activos	301.201	(8.176)	(77.913)	(4.532)	210.580
Revalorización de activos-España-	128.246	(1.695)	(8.675)	(4.532)	113.344
Revalorización de activos-Francia-	172.955	(6.481)	(69.238)	--	97.236
Diferimiento por reinversión	4.034	(172)	--	--	3.862
Instrumentos de cobertura	283	(283)	--	--	--
Otros	474	--	--	--	474
<b>Total</b>	<b>305.992</b>	<b>(8.631)</b>	<b>(77.913)</b>	<b>(4.532)</b>	<b>214.916</b>

### 19.6.1 Diferido de pasivo por revalorización de activos –

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

#### Revalorización de activos - España –

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

Tras la adopción del régimen fiscal SOCIMI durante el ejercicio 2017, los movimientos en los impuestos diferidos registrados a la tasa efectiva se corresponden fundamentalmente, a los impuestos diferidos previos a la opción de dicho régimen de los inmuebles SOCIMI. En el cálculo de los pasivos por impuestos diferidos, el Grupo considera la aplicación de 30.997 miles de euros de activo por impuesto diferido derivado de bases imponibles negativas.

#### Revalorización de activos – Francia -

Recoge el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del Grupo situadas en Francia, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos. Cabe recordar que la práctica totalidad de los activos en Francia están sujetos al régimen SIIC (Nota 4.14), por lo que no generarán impuesto adicional en el momento de su transmisión. A 31 de diciembre de 2023 únicamente quedaban fuera de dicho régimen fiscal los activos de las sociedades integrantes del subgrupo Parholding. Durante el ejercicio 2024, la sociedad dependiente Pargal ha optado por el régimen SIIC, lo que ha supuesto la baja del impuesto diferido existente, por importe de 69.238 miles de euros.

### **19.7 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

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

Con fecha 2 de noviembre de 2022 se comunicó a la Sociedad dominante el inicio de actuaciones inspectoras de comprobación e investigación con carácter general para el impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2018 a 2021, y para el impuesto sobre el valor añadido, las retenciones a cuenta de no residentes y retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, profesionales y actividades económicas del periodo octubre 2018-diciembre 2021.

Durante el mes de junio y julio de 2024 se firmaron las actas en conformidad que no han supuesto impactos significativos para la Sociedad dominante. Asimismo, en el marco de las actuaciones inspectoras se han regularizado los efectos derivados de la declaración de inconstitucionalidad del Real Decreto-Ley 3/2016 que limitaba la compensación de bases imponibles negativas de determinadas entidades. Esta regularización ha supuesto una devolución a favor de la Sociedad dominante de 9.283 miles de euros, que han sido registrados como un ingreso en el epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” del estado de resultado consolidado de la Sociedad dominante.

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

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

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

### **19.9 Adhesión al código de buenas prácticas tributarias**

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el consejo de administración de la Sociedad dominante, acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias (“CBPT” en adelante). Dicho acuerdo fue comunicado a la administración con fecha 8 de enero de 2016. Durante el ejercicio 2024, la Sociedad dominante ha presentado el Informe Anual de Transparencia Fiscal para empresas adheridas al CBPT correspondiente al ejercicio 2023, siguiendo la propuesta para el reforzamiento de las buenas prácticas de transparencia fiscal empresarial de las empresas adheridas al CBPT, aprobada en la sesión plenaria del 20 de diciembre de 2016.

## **20 Ingresos y gastos**

### **20.1 Importe neto de la cifra de negocios**

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Barcelona	43.754	42.729
Madrid	84.965	92.363
París	248.829	234.420
<b>Total patrimonio (negocio tradicional)</b>	<b>377.548</b>	<b>369.512</b>
<b>Total negocio flexible</b>	<b>18.029</b>	<b>17.770</b>
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>395.577</b>	<b>387.282</b>

Los ingresos de los ejercicios 2024 y 2023 incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4.15). Asimismo, incluye la periodificación de las cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada (Nota 17.5). A 31 de diciembre de 2024, el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocio de 30.533 miles de euros (para el ejercicio 2023 supuso un aumento de 46.098 miles de euros).

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

	Miles de Euros	
	Valor Nominal (*)	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
<i>Menos de un año</i>	350.266	303.935
España	144.424	128.086
Francia	205.842	175.849
<i>Entre uno y cinco años</i>	968.303	944.304
España	262.504	240.336
Francia	705.799	703.968
<i>Más de cinco años</i>	618.616	667.875
España	42.827	31.212
Francia	575.789	636.663
<b>Total</b>	<b>1.937.185</b>	<b>1.916.114</b>
<i>España</i>	449.755	399.634
<i>Francia</i>	1.487.430	1.516.480

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

## 20.2 Otros ingresos de explotación

Corresponden, fundamentalmente, a la prestación de servicios inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2024 y 2023 su importe se sitúa en 8.236 y 12.400 miles de euros, respectivamente.

### 20.3 Gastos de personal

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Sueldos y salarios	20.643	19.543
Indemnizaciones	2.868	327
Seguridad Social a cargo de la Empresa	6.330	5.952
Otros gastos sociales	10.546	6.506
Aportaciones a planes de prestación definida	222	183
Reasignación interna	(1.320)	(1.413)
<b>Total Gastos personal</b>	<b>39.289</b>	<b>31.098</b>
<i>España</i>	<i>19.214</i>	<i>15.584</i>
<i>Francia</i>	<i>20.075</i>	<i>15.514</i>

Dentro de la partida "Otros gastos sociales" se recogen los importes correspondientes a la periodificación del ejercicio 2024 derivada del coste del plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante (Nota 21.1) y del plan de opciones de SFL (Nota 21.2), por importe conjunto de 7.118 miles de euros (4.739 miles de euros en el ejercicio 2023).

Las aportaciones a planes de prestación definida efectuadas por la Sociedad dominante en el ejercicio 2024 y 2023 ascienden a 222 y 183 miles de euros, respectivamente. Al cierre de ambos ejercicios, no existen cuantías pendientes de aportar al mencionado plan de pensiones.

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

	Nº de empleados				Media 2024		Media 2023	
	2024		2023		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres				
Direcciones Generales y de Área	10	6	11	7	11	7	11	7
Técnicos titulados y mandos intermedios	38	46	43	50	40	49	38	45
Administrativos	39	84	36	90	38	85	39	97
Otros	3	--	4	--	3	--	4	1
<b>Total personas empleadas por género</b>	<b>90</b>	<b>136</b>	<b>91</b>	<b>147</b>	<b>92</b>	<b>141</b>	<b>92</b>	<b>150</b>
<b>Total personas empleadas del Grupo</b>	<b>226</b>		<b>241</b>		<b>233</b>		<b>242</b>	

De total de empleados del Grupo, el número de personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 diciembre de 2024 es de 3 (2023: 3 personas).

### 20.4 Otros gastos de explotación

El epígrafe "Otros gastos de explotación" del estado de resultados consolidado presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Servicios exteriores y otros gastos	40.910	24.189
Tributos	12.340	31.785
<b>Total Otros gastos de explotación</b>	<b>53.250</b>	<b>55.974</b>

#### 20.4.1 Variación neta de provisiones

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Dotación neta provisión insolvencias y otras	(3.382)	1.644
Otras dotaciones/(reversiones) de provisiones	4.211	3.683
<b>Total Variación neta de provisiones</b>	<b>829</b>	<b>5.327</b>

#### 20.5 Resultados netos por venta de activos

La composición de los resultados netos por venta de activos del Grupo, así como su distribución geográfica, se detalla a continuación:

	Miles de Euros					
	España		Francia		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Precio de venta	188.247	445.363	--	58.296	188.247	503.659
Baja activo (Notas 9 y 24)	(165.098)	(429.680)	--	(58.033)	(165.098)	(487.713)
Baja carencias	--	(251)	--	--	--	(251)
Costes indirectos y otros	(8.086)	(11.732)	--	(421)	(8.086)	(12.153)
<b>Resultados netos por venta de activos</b>	<b>15.063</b>	<b>3.700</b>	<b>--</b>	<b>(158)</b>	<b>15.063</b>	<b>3.542</b>

#### 20.6 Resultado por variación de valor de activos y por deterioro

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

	Nota	Miles de Euros	
		2024	2023
(Deterioro) / Reversión de inmuebles para uso propio	8	(119)	703
Bajas sustitutivas		(1.224)	(995)
Activos por derechos de uso		--	(591)
<b>Resultado por variación de valor de activos y deterioro</b>		<b>(1.343)</b>	<b>(883)</b>

#### 20.7 Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias

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

	Nota	Miles de Euros	
		2024	2023
Inversiones inmobiliarias	9	106.106	(1.413.381)
Activos clasificados como mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias	24	(3.707)	(12.439)
<b>Variaciones de valor inversiones inmobiliarias</b>		<b>102.399</b>	<b>(1.425.820)</b>
España		(2.135)	(465.543)
Francia		104.534	(960.277)

## 20.8 Ingresos y gastos financieros

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

	Nota	Miles de Euros	
		2024	2023
Ingresos financieros:			
Otros intereses e ingresos asimilados		24.183	5.922
Ingresos financieros por actualización		1.382	--
<b>Total Ingresos Financieros</b>		<b>25.565</b>	<b>5.922</b>
Gastos financieros:			
Gastos financieros y gastos asimilados		(105.908)	(106.574)
Costes financieros capitalizados		4.910	9.224
Gastos financieros por actualización	7	(789)	(1.139)
Gastos financieros asociados a la cancelación y reestructuración de deuda		(4.635)	(1.522)
Gastos financieros asociados a los gastos de formalización	15.10	(5.627)	(5.470)
Resultado por instrumentos financieros derivados	16	6.073	3.683
<b>Total Gastos financieros</b>		<b>(105.976)</b>	<b>(101.798)</b>
Resultado por deterioro del valor de activos financieros		(247)	--
<b>Total Resultado Financiero (Pérdida)</b>		<b>(80.658)</b>	<b>(95.876)</b>

### 20.8.1 Costes por intereses capitalizados

Los costes financieros capitalizados como más coste de las inversiones inmobiliarias, de las existencias y de los activos clasificados como mantenidos para la venta, se detallan en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros			
	Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	Existencias (Nota 12)	Activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 24)	Tipo de interés medio
Ejercicio 2024				
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	2.429	--	752	1,13%
Peñalvento, S.L	--	30	--	1,13%
Subgrupo SFL	1.699	--	--	2,06%
<b>Total ejercicio 2024</b>	<b>4.128</b>	<b>30</b>	<b>752</b>	
Ejercicio 2023				
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	5.665	--	--	1,84%
Inmocol Torre Europa, S.A.	298	--	--	1,77%
Peñalvento, S.L	--	382	--	1,84%
Subgrupo SFL	2.879	--	--	1,84%
<b>Total ejercicio 2023</b>	<b>8.842</b>	<b>382</b>	<b>--</b>	

## 20.9 Transacciones con partes vinculadas

La información con partes vinculadas incluida en la presente nota ha sido elaborada de acuerdo con la normativa contable aplicable. Esta información puede diferir de la información sobre operaciones con partes vinculadas incluidas en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, la cual ha sido elaborada bajo la normativa mercantil vigente correspondiente.

Como consecuencia de las restricciones previstas en la normativa francesa en relación con la obligación de mantener durante un periodo determinado de tiempo las acciones recibidas en el marco de planes de opciones de SFL, D. Juan José Brugera Clavero no pudo acudir a la oferta pública de adquisición de acciones de SFL formulada por Colonial durante el ejercicio 2021. Durante el ejercicio 2023, D. Juan José Brugera canjeó 14.550 acciones de SFL por 75.284 acciones de la Sociedad dominante más 679 miles de euros en efectivo, aplicando las mismas condiciones acordadas para la oferta pública de adquisición.

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han producido transacciones adicionales significativas con partes vinculadas, distintas a las indicadas en la Nota 22.

## 20.10 Resultado por sociedades

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

	Miles de Euros					
	Resultado consolidado neto		Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes		Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	89.651	(396.266)	--	--	89.651	(396.266)
Subgrupo SFL	286.470	(786.871)	(83.151)	158.550	203.319	(628.321)
Inmocol Torre Europa, S.A.	1.649	(108)	--	54	1.649	(54)
Peñalvento, S.L.U.	111	(662)	--	--	111	(662)
Colonial Tramit, S.LU	1	(2)	--	--	1	(2)
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	7.565	7.088	--	--	7.565	7.088
Wittywood, S.L.	129	(751)	--	--	129	(751)
Inmocol One, S.A.U.	--	(2)	--	--	--	(2)
Inmocol Two, S.L.U.	--	(2)	--	--	--	(2)
Colonial Lab, S.L.U.	(258)	(1)	--	--	(258)	(1)
Colonial Living, S.L.U.	5.228	--	--	--	5.228	--
<b>Total</b>	<b>390.546</b>	<b>(1.177.577)</b>	<b>(83.151)</b>	<b>158.604</b>	<b>307.395</b>	<b>(1.018.973)</b>

## 21 Planes de opciones sobre acciones

### 21.1 Plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante

Con fecha 30 de junio 2021, la Junta General de accionistas aprobó un 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").

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

Con fecha 13 de junio de 2024, la Junta General Ordinaria 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 al consejero delegado de la Sociedad dominante, y otros empleados del Grupo Colonial (el "Nuevo Plan").

El Nuevo Plan tiene una duración de cinco años y se divide en tres ciclos anuales solapados de tres años de duración cada uno de ellos independientes entre sí. El primer ciclo del Plan corresponderá al periodo de tres años entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2026, el segundo ciclo del Plan al periodo de tres años entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2027 y el tercer ciclo del Plan al periodo de tres años entre el 1 de enero de 2026 y el 31 de diciembre de 2028. El número máximo de acciones a entregar a los consejeros ejecutivos en el primer ciclo del Nuevo Plan es de 454.759 acciones para el consejero delegado de Colonial.

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

Con fecha 21 de marzo de 2024 ha tenido lugar la entrega de las acciones de la Sociedad dominante correspondientes al primer ciclo del Plan, consistiendo el mismo en la entrega de 175.398 acciones, incluidas 58.350 acciones destinadas al cumplimiento de las obligaciones tributarias asociadas. El valor de mercado de las acciones en el momento de la entrega ascendía a 913 miles de euros.

La entrega de las acciones de la Sociedad dominante correspondientes al segundo ciclo del Plan tendrá lugar en 2025, una vez se hayan formulado las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios 2024. La fecha concreta de entrega de las acciones será determinada por el Consejo de administración.

Durante el ejercicio 2024, se ha registrado en el epígrafe “Gasto de personal” del estado de resultado consolidado un gasto de 3.226 miles de euros (un gasto de 984 miles de euros durante el ejercicio 2023) (Nota 20.3).

## 21.2 Planes de opciones sobre acciones de SFL

La sociedad dependiente SFL mantiene un plan de atribución de acciones gratuitas a 31 de diciembre de 2024, cuyo detalle es el siguiente:

	Plan 6	Plan 6	Plan 7	Plan 8
Fecha de reunión	15.04.2021	15.04.2021	15.04.2021	15.04.2021
Fecha de consejo de administración	18.02.2022	14.02.2023	14.02.2023	14.02.2024
Número objetivo inicial	30.624	4.980	22.500	31.507
% esperado inicial	100%	100%	100%	100%
Número esperado inicial	30.624	4.980	22.500	31.507
Valor por acción (euros)	73,37	72,91	72,91	40,24
Opciones anuladas / salidas	(1.012)	(1.040)	--	(2.321)
% esperado a cierre	200%	100%	100%	100%
Acciones adquiridas	<b>56</b>	<b>56</b>	--	--
Número estimado al cierre	<b>59.280</b>	<b>3.996</b>	<b>22.500</b>	<b>29.186</b>

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

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

A 31 de diciembre de 2024, el porcentaje esperado a cierre para el plan del 2022 ha sido del 200%, mientras que para el plan del 2023 y 2024 ha sido del 100%.

Durante el primer semestre del ejercicio 2024 han sido entregadas 65.128 acciones gratuitas del Plan número 5 de 2021.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el importe registrado en el estado de resultado consolidado correspondiente a dichos planes de atribución gratuita de acciones asciende a 3.892 y 3.755 miles de euros (Nota 22.3).

## **22 Operaciones y saldos con partes vinculadas**

La información con partes vinculadas incluida en la presente nota ha sido elaborada de acuerdo con la normativa contable aplicable. Esta información puede diferir de la información sobre operaciones con partes vinculadas incluidas en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, la cual ha sido elaborada bajo la normativa mercantil vigente correspondiente.

Los administradores de la Sociedad dominante han considerado como partes vinculadas sus accionistas y las sociedades controladas por los mismos.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo no mantiene operaciones ni saldos con partes vinculadas excepto por lo expuesto a continuación.

### Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad dominante ha devengado ingresos por arrendamientos con una sociedad participada por Critería por importe de 316 miles de euros. Dicho contrato de arrendamiento fue formalizado con fecha 15 de abril del 2019.

Finalmente, la sociedad participada Inmocol Torre Europa, S.A. ha devengado ingresos por arrendamiento con dos sociedades participadas por Puig por importe de 2.319 miles de euros.

Durante el ejercicio 2023, D. Juan José Brugera canjeó 14.550 acciones de SFL por 75.284 acciones de la Sociedad dominante más 679 miles de euros en efectivo, aplicando las mismas condiciones acordadas para la oferta pública de adquisición.

### Saldos con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad dominante mantiene saldos a pagar con una sociedad participada por Critería en concepto de una fianza recibida derivada del contrato de arrendamiento, anteriormente mencionado, por importe de 40 miles de euros. Por su parte, al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad dominante mantiene con una sociedad participada por Critería un saldo deudor por importe de 22.000 miles de euros derivados de una operación de compra venta de un inmueble, formalizada durante el ejercicio 2023.

Finalmente, la sociedad consolidada Inmocol Torre Europa, S.A. mantiene al 31 de diciembre de 2024 cuentas a cobrar corrientes y fianzas recibidas con ciertas sociedades participadas por Puig por importes de 22 y 409 miles de euros, respectivamente (2023: 498 miles de euros).

## **23 Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de administración y a los miembros de la Alta dirección**

### **23.1 Composición del Consejo de administración de la Sociedad dominante**

A 31 de diciembre de 2024, el Consejo de administración de la Sociedad dominante está formado por 7 hombres y 6 mujeres (8 hombres y 5 mujeres en 2023).

A 31 de diciembre de 2024 la composición del Consejo de administración de la Sociedad dominante es la siguiente:

	Cargo	Tipo consejero/a
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Otro externo
D. Pedro Viñolas Serra	Vicepresidente	Ejecutivo
Dña. Elena Salgado Méndez	Consejera	Dominical
D. Felipe Matías Caviedes	Consejero	Dominical
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero	Dominical
D. Giuliano Rotondo	Consejero	Dominical
D. Carlos Fernández González	Consejero	Dominical
Dña. Begoña Orgambide García	Consejera	Dominical
D. Manuel Puig Rocha	Consejero	Dominical
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Consejera	Independiente
Dña. Ana Bolado Valle	Consejera	Independiente
Dña. Ana Peralta Moreno	Consejera	Independiente
Dña. Miriam González Amézqueta López	Consejera	Independiente

En la Junta General Extraordinaria de accionistas de fecha 12 de junio de 2024, han sido nombrados consejeros dominicales de la Sociedad dominante Dña. Elena Salgado Méndez y D. Felipe Matías Caviedes.

Adicionalmente, con fechas 9 de mayo de 2024 y 11 de septiembre de 2024 D. Luis Maluquer Trepas y D. Juan Carlos García Cañizares han presentado su dimisión como miembros del Consejo de administración.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la ley de sociedades de capital, al cierre del ejercicio 2024, los administradores de la Sociedad dominante han comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante.

### 23.2 Retribución del Consejo de administración

Las retribuciones devengadas durante los ejercicios 2024 y 2023 por los miembros del Consejo de administración de la Sociedad dominante clasificadas por concepto han sido las siguientes:

	Miles de Euros					
	31 de diciembre de 2024			31 de diciembre de 2023		
	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total
<b>Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):</b>	<b>1.670</b>	--	<b>1.670</b>	<b>1.566</b>	--	<b>1.566</b>
<b>Dietas consejeros no ejecutivos:</b>	<b>1.151</b>	<b>15</b>	<b>1.166</b>	<b>1.030</b>	<b>12</b>	<b>1.042</b>
<b>Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:</b>	<b>1.363</b>	<b>20</b>	<b>1.383</b>	<b>1.337</b>	<b>20</b>	<b>1.357</b>
Retribución consejeros	1.102	20	1.122	1.055	20	1.075
Retribución adicional comisión de auditoría y control	134	--	134	137	--	137
Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones	127	--	127	145	--	145
<b>Retribución consejeros ejecutivos (*):</b>	--	--	--	--	--	--
<b>Total</b>	<b>4.184</b>	<b>35</b>	<b>4.219</b>	<b>3.933</b>	<b>32</b>	<b>3.965</b>

Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	1.670	--	1.670	1.566	--	1.566
---	-------	----	-------	-------	----	-------

(\*) No se incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo descrito en la Nota 21.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los consejeros, miembros de la Alta dirección y empleados de la Sociedad dominante, con una prima por importe de 320 y 400 miles de euros, respectivamente. En el citado importe se incluye, para ambos ejercicios la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones.

La Junta General de accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 aprobó la concesión a los consejeros ejecutivos de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad dominante ha registrado 120 y 112 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe “Gasto de personal” del estado de resultado consolidado.

Con fecha 21 de marzo de 2023, tras acuerdo del Consejo de administración de la Sociedad dominante, se entregaron de forma excepcional y a partes iguales, un total de 43.824 acciones a D. Juan José Brugera Clavero y D. Pedro Viñolas Serra, en concepto de variable extraordinario, incluidas 17.729 acciones destinadas al cumplimiento de las obligaciones tributarias del pago a cuenta. Dichas acciones tenían un valor de mercado en el momento de la entrega de 339 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 31 de diciembre de 2024 y 2023, un miembro del Consejo de administración tiene firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de accionistas.

Asimismo, durante el ejercicio 2024 y 2023, 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.

### **23.3 Retribución a la Alta dirección**

La Alta dirección de la Sociedad dominante, excluyendo el consejero delegado cuya remuneración se encuentra incluida dentro de las remuneraciones de los miembros del Consejo de administración, está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas distintas al consejero delegado que, dependiendo directamente de él, asumen la gestión de la Sociedad dominante. A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la alta dirección está formada por tres hombres y tres mujeres.

Las retribuciones dinerarias percibidas por la Alta dirección durante el ejercicio 2024 ascienden a 2.412 miles de euros (2.331 miles de euros en el ejercicio 2023).

El Consejo de administración celebrado el 27 de julio de 2016 aprobó la concesión a un miembro de la Alta dirección de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad dominante ha registrado 73 y 71 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe “Gasto de personal” del estado de resultado consolidado.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 un miembro de la Alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

## 24 Activos clasificados como mantenidos para la venta

### 24.1 Activos clasificados como mantenidos para la venta

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

	Nota	Miles de Euros	
		Inversiones inmobiliarias	
		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Saldo inicial</b>		<b>122.173</b>	<b>466.480</b>
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		7.029	1.061
Trasposos	9 y 13.3	56.263	121.125
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	20.5	(165.098)	(454.054)
Ganancias/(Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	20.7	(3.707)	(12.439)
<b>Saldo final</b>		<b>16.660</b>	<b>122.173</b>

#### 24.1.1 Movimientos del ejercicio 2024 –

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados corresponden a inversiones realizadas en un activo inmobiliario en desarrollo por importe de 7.029 miles de euros, incluidos, 752 miles de euros de gastos financieros capitalizados (Nota 20.8.1).

En el ejercicio 2024, se han enajenado dos inmuebles sitios en Madrid, una planta del inmueble de Recoletos, 27 y un local en Pama de Mallorca, todo ello propiedad de la Sociedad dominante, por un importe total de venta de 188.247 miles de euros. El Grupo ha registrado en el estado de resultado consolidado un beneficio de 13.835 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta (Nota 20.5).

Durante el ejercicio 2024, el Grupo ha traspasado dos activos y un local desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias” por importe de 56.263 miles de euros (Nota 9).

#### 24.1.2 Movimientos del ejercicio 2023 -

En el ejercicio 2023, se enajenó un inmueble sito en París y propiedad de SFL y 6 inmuebles (5 en Madrid y 1 en Almería) propiedad de la Sociedad dominante, todo ello por un importe total de venta de 464.786 miles de euros. El Grupo registró en el estado de resultado consolidado unas pérdidas de 116 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta (Nota 20.5).

Durante el ejercicio 2023, el Grupo traspasó dos activos y una planta desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias” por importe de 173.544 miles de euros, un activo al epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias” por importe de 53.056 miles de euros, así como 637 miles de euros desde “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” correspondiente a la periodificación de incentivos al arrendamiento

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

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado consolidado recoge los resultados por revalorización de los activos clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con valoraciones de expertos independientes (Nota 4.4), así como en información adicional disponible al cierre del ejercicio.

## 25 Retribución a los auditores

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023 de las distintas sociedades que componen el Grupo, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de Euros					
	2024			2023		
	Auditor principal	Otras sociedades de la red PwC	Otros auditores	Auditor principal	Otras sociedades de la red PwC	Otros auditores
Servicios de auditoría	410	394	375	384	369	325
Otros servicios de verificación	67	25	29	61	--	4
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>477</b>	<b>419</b>	<b>404</b>	<b>445</b>	<b>369</b>	<b>329</b>
Servicios de asesoramiento fiscal	--	--	120	--	--	29
Otros servicios	118	45	23	106	30	222
<b>Total otros servicios profesionales</b>	<b>118</b>	<b>45</b>	<b>143</b>	<b>106</b>	<b>30</b>	<b>251</b>
<b>Total servicios</b>	<b>595</b>	<b>464</b>	<b>547</b>	<b>551</b>	<b>399</b>	<b>580</b>

El auditor principal del Grupo para los ejercicios 2024 y 2023 es PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

El epígrafe de "Otros servicios de verificación" por importe de 67 miles de euros, corresponden a servicios prestados por el auditor principal al Grupo en concepto de revisiones limitadas, emisión de comfort letters e informes de procedimientos acordados sobre ratios ligadas a contratos de financiación, adicionalmente las sociedades de la red PwC han prestado otros servicios de verificación al Grupo por importe total de 25 miles de euros que corresponden a la emisión de una comfort letters (61 miles de euros en 2023).

A 31 de diciembre de 2024, los honorarios del auditor principal por otros servicios profesionales prestados al Grupo ascienden a 118 miles de euros y corresponden a revisión de indicadores ESG contenidos en el Informe Anual integrado, revisiones del Green Bonds report, revisión independiente del inventario de gases de efecto invernadero (GEI) (106 miles de euros en 2023 que incluían adicionalmente a los mencionados servicios, el informe sobre el estudio de mercado SOCIMI's y el informe sobre la compilación de la información financiera pro-forma).

Adicionalmente, las sociedades de la red PwC han prestado otros servicios profesionales al Grupo por importe total de 45 miles de euros que corresponden a revisiones de traducciones al inglés de información corporativa (30 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

## 26 Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de:

- Durante el mes de enero de 2025, la Sociedad dominante ha emitido 500.000 miles de euros de obligaciones *senior unsecured*, con un cupón anual del 3,250% y vencimiento en enero 2030. Esta emisión se destinará a refinanciar deuda a corto plazo y en consecuencia reduce de forma significativa las necesidades y riesgo de refinanciación del período 2025-2026.

- Con fecha 17 de febrero de 2025, en relación con el potencial proceso de fusión entre Colonial y su filial participada al 98,24%, Société Foncière Lyonnaise ("SFL"), el Consejo de Administración de Colonial ha acordado fijar la ecuación de canje en 13 acciones de Colonial por cada acción de SFL (la "Ecuación de Canje") y ha determinado un precio de salida de 77,5 euros por acción de SFL (que se ajustaría en el importe del dividendo de SFL que se someterá a aprobación con carácter previo a la fusión) (el "Precio de Salida") para aquellos accionistas de SFL que decidan votar en contra de la fusión en la Junta general de accionistas de SFL y ejercitar el correspondiente mecanismo de enajenación de acciones de conformidad con el derecho francés. Morgan Stanley & Co. International plc ha actuado como asesor financiero del Consejo de Administración de Colonial.  
El Consejo de Administración de SFL, actuando por recomendación de un comité de consejeros independientes, también ha acordado la misma Ecuación de Canje y Precio de Salida. El comité de consejeros independientes ha contado con el asesoramiento financiero de Rothschild & Co, que ha emitido una fairness opinion sobre los términos financieros de la fusión.

## Anexo

### Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación-

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

### Sociedades dependientes españolas

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2024	2023	2024	2023		
<b>Colonial Tramit, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-	Sociedad dominante	Inmobiliaria
<b>Inmocol Torre Europa, S.A. (*)</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	--	50%	-	-	Sociedad dominante	Inmobiliaria
<b>Wittywood, S.L.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-	Sociedad dominante	Inmobiliaria
<b>Inmocol One, S.A.U.</b> Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-	Sociedad dominante	Inmobiliaria
<b>Inmocol Two, S.L.U.</b> Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-	Sociedad dominante	Inmobiliaria
<b>Colonial LAB, S.L.U.</b> Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-	Sociedad dominante	Inmobiliaria
<b>Peñalvento, S.L.U.</b> Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	-	100%	-	-	Sociedad dominante	Inmobiliaria
<b>Colonial Living, S.L.U.</b> Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	-	-	-	Sociedad dominante	Inmobiliaria
<b>Utopicus Innovación Cultural, S.L. (*)</b> Príncipe de Vergara, 112 28002 Madrid (España)	100%	100%	-	-	Sociedad dominante	Coworking

\* Sociedad auditada en el ejercicio 2024 por PricewaterhouseCoopers.

Sociedades dependientes francesas

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2024	2023	2024	2023		
<b>SA Société Foncière Lyonnaise (SFL)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	98,24%	98,38%	-	-	Sociedad dominante	Inmobiliaria
<b>SNC Condorcet Holding (**)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SNC Condorcet Propco (**)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SNC Condorcet Holding	Inmobiliaria
<b>SCI Washington (*)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI 103 Grenelle (*)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	51%	51%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI Paul Cézanne (*)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	51%	51%	SFL	Inmobiliaria
<b>SA Segpim (*)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
<b>SAS Locaparis (*)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	Segpim	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
<b>SAS Maud (*)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SAS SB2 (*)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SAS SB3 (*)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI SB3</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SAS Parholding (*)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	-	Fusionada	SFL	Inmobiliaria
<b>SAS 92 Champs-Élysées (**)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	51%	51%	SFL	Inmobiliaria
<b>SAS Cloud (**)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	51%	51%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI Pasteur 123 (**)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SAS Parchamps (*)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SAS Pargal (*)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SAS Parhaus (*)</b> 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria

\* Sociedad auditada en el ejercicio 2023 por PricewaterhouseCoopers.

\*\* Sociedad auditada en el ejercicio 2023 por Deloitte & Associés.

Sociedades asociadas españolas

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2024	2023	2024	2023		
<b>Inmocol Torre Europa, S.A. (*)</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	50%	-	-	-	Sociedad dominante	Inmobiliaria

\* Sociedad auditada en el ejercicio 2024 por PricewaterhouseCoopers.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, las sociedades de Grupo han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., salvo el Grupo SFL, que ha sido auditado conjuntamente por Deloitte y PricewaterhouseCoopers.

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

### **1. Situación del Grupo**

#### ***Situación del mercado de alquiler***

##### Barcelona

En Barcelona, la demanda del mercado creció un +21% respecto al mismo período del año anterior, superando los 279.000 m<sup>2</sup> contratados, con el distrito de 22@ acumulando más del 30% de la contratación. La disponibilidad de oficinas en el centro de la ciudad es del 7,1% y un 3,0% en oficinas de grado A. La renta prime incrementó en el año 2024 hasta los 30€/m<sup>2</sup>/mes (28,5€/m<sup>2</sup>/mes a diciembre de 2023).

En Barcelona la rentabilidad prime es del 4,95% y la repercusión alcanza los 7.273€/m<sup>2</sup>.

##### Madrid

En Madrid durante 2024, la demanda de espacios de oficinas alcanzó los 523.456 m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento interanual del +35%. Estas operaciones muestran una clara polarización de renta y ocupación entre los edificios grado A y los desactualizados. La desocupación total del Mercado se encuentra alrededor del 11,0%, mientras que en el CBD continua en entornos del 3,6%. Esta escasez de espacio disponible mantiene la renta prime en los 42,25€/m<sup>2</sup>/mes (40€/m<sup>2</sup>/mes a diciembre de 2023).

En Madrid la rentabilidad prime se encuentra en 4,85%, mientras que la repercusión por metro cuadrado es de 10.454€/m<sup>2</sup>

##### París

La contratación en París ascendió a 1.737.770 m<sup>2</sup> durante el año 2024. El CBD y el Centro Ciudad concentraron aproximadamente el 48% de la demanda, alcanzando 832.000 m<sup>2</sup>. La desocupación en el CBD se sitúa en 4,3%, con una disponibilidad de edificios Grado A del 1,0%. La renta prime, correspondiente a los mejores edificios en el CBD, continua en 1.200€/m<sup>2</sup>/año.

El volumen de inversión en oficinas en la región metropolitana de París alcanzó los 3.387 millones de euros en 2024. La rentabilidad prime es del 4,20% y la repercusión por metro cuadrado asciende a 28.571€/m<sup>2</sup>.

#### ***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 3.500 millones de euros con un free float en entornos del 50% y gestiona un volumen de activos de más de 11.600 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 porfolio de oficinas.

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

En los últimos años, el Grupo Colonial ha materializado importantes desinversiones de activos non-core. Dichas desinversiones se enmarcan en la estrategia de “flight to quality” que en base a una gestión activa de la cartera desinvierte producto maduro y/o no estratégico con el fin de reciclar capital para nuevas oportunidades de creación de valor y mejorar de manera continua el perfil riesgo-rentabilidad del Grupo.

Asimismo, en el marco de mejorar el portfolío Prime del Grupo, Colonial ha realizado inversiones en inmuebles core CBD, identificando activos con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

El Grupo Colonial dispone a cierre del ejercicio 2024 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de “Investment Grade”. El LTV (Loan to value) del Grupo se sitúa en un 36,0% a diciembre 2024.

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

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

### ***Gestión del personal***

Los profesionales de Colonial constituyen el principal activo del Grupo. Al cierre del ejercicio 2024, el equipo humano del Grupo Colonial está compuesto por un total de 226 empleados, divididos en 4 categorías.

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

	Nº de empleados				Media 2024		Media 2023	
	2024		2023		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres				
Direcciones Generales y de Área	10	6	11	7	11	7	11	7
Técnicos titulados y mandos intermedios	38	46	43	50	40	49	38	45
Administrativos	39	84	36	90	38	85	39	97
Otros	3	--	4	--	3	--	4	1
<b>Total personas empleadas por género</b>	<b>90</b>	<b>136</b>	<b>91</b>	<b>147</b>	<b>92</b>	<b>141</b>	<b>92</b>	<b>150</b>
<b>Total personas empleadas del Grupo</b>	<b>226</b>		<b>241</b>		<b>233</b>		<b>242</b>	

Del total de empleados del Grupo, el número de personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2024 es de 3 (2023: 3 personas).

## 2. Evolución y resultado de los negocios

### Introducción

A 31 de diciembre de 2024, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 396 millones de euros, de los cuales 391 millones de euros corresponden al negocio recurrente del alquiler.

La revalorización en inversiones inmobiliarias y en activos clasificados como mantenidos para la venta, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield en España y CB Richard Ellis Valuation BNP Paribas en Francia al cierre del ejercicio, ha sido de 102 millones de euros.

El resultado financiero neto ha sido de (80) millones de euros.

El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del ejercicio 2024 asciende a 356 millones de euros.

Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de -83 millones de euros, así como el impuesto de sociedades de 35 millones de euros, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 307 millones de euros.

### Resultados anuales 2024

#### 1. El Grupo Colonial registra un beneficio neto de 307 millones de euros y retoma la senda del crecimiento en el valor de sus activos

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2024 con un incremento de los resultados recurrentes impulsados, en parte, por el crecimiento de los ingresos.

- Ingresos por rentas analíticos de 391 millones de euros, +6% like for like respecto al año anterior
- Resultado neto recurrente de 193 millones de euros, +12% respecto al año anterior
- Resultado neto recurrente por acción de 33,0€cts, +3% respecto al año anterior

El importante incremento de los resultados recurrentes se basa en el crecimiento de los ingresos generados por la cartera de activos del Grupo, que gracias a su posicionamiento en ubicaciones prime, es capaz de lograr captar los impactos de la indexación, así como registrar incrementos en las rentas de los contratos firmados.

Además, la exitosa entrega de proyectos y rehabilitaciones en Francia, entre los que destacan el activo Louvre Saint-Honoré, alquilado a Cartier & Compagnie, y el activo Galeries des Champs-Élysées, alquilado a Adidas, han generado ingresos adicionales significativos.

El crecimiento de los ingresos en la cartera “like for like” así como la entrega de proyectos ha compensado la pérdida de ingresos debida a las desinversiones y la entrada en rehabilitación del activo Santa Hortensia.

A cierre del ejercicio, el valor de mercado excluyendo costes de transacción (GAV) del Grupo Colonial asciende a 11.646 millones de euros, registrando un incremento del +3% respecto el año anterior, por lo que el resultado neto del Grupo Colonial asciende a 307 millones de euros, un incremento de 1.326 millones de euros respecto al año anterior.

## 2. Ingresos por rentas analíticos & EBITDA rentas con crecimientos elevados

### Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

Colonial cierra el ejercicio 2024 con unos ingresos por rentas analíticos de 391 millones de euros y unas rentas netas (EBITDA rentas) de 368 millones de euros.

El crecimiento de los ingresos del Grupo es sólido tanto en términos absolutos con un +4% respecto al ejercicio anterior, así como en términos comparables con un incremento del +6% “like for like”, demostrando la fortaleza del posicionamiento prime de Colonial.

El incremento de los ingresos “like for like” se sitúa entre los más altos del sector y es un claro reflejo de la polarización del mercado hacia el mejor producto de oficinas.

- i. Los ingresos por rentas netas en la cartera de París han aumentado un +8% en términos totales, impulsado por 1) el fuerte incremento del +7% en términos comparables “like for like”, debido a altas e incrementos de renta en los activos de Washington Plaza, #Cloud, Cézanne Saint Honoré y Edouard VII, entre otros, así como a 2) los ingresos provenientes de proyectos y programas de renovación en los activos de Louvre Saint Honoré, alquilado a Cartier & Compagnie para albergar la Fundación Cartier, y en el espacio comercial de Galeries Champs-Elysées, alquilado a Adidas.
- ii. En el portafolio de Madrid, los ingresos han disminuido respecto al año anterior, debido principalmente a las desinversiones realizadas durante los años 2023 y 2024, así como a la entrada en rehabilitación del activo de Santa Hortensia, tras la baja de IBM.  
En términos comparables “like for like”, los ingresos han aumentado un +4%, debido a ingresos superiores en los activos de Velázquez 86, The Window, Martínez Villergas, Don Ramón de la Cruz y Alfonso XII, entre otros, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación.
- iii. En el portafolio de Barcelona, los ingresos por rentas netas han aumentado un +3% en términos totales, impulsados por un fuerte incremento del +6% “like for like”, debido principalmente a ingresos superiores en el activo de Diagonal 530 por mejores niveles de ocupación en el inmueble, así como a mayores rentas en los activos de Diagonal 609-615, Vía Augusta 21-23 y Parc Glories, entre otros.

### Crecimiento de ingresos en base a un fuerte posicionamiento prime

El aumento de ingresos por rentas analíticos de +14 millones de euros se basa en un modelo de negocio apoyado en:

(1) Una clara focalización en el mejor producto prime que ofrece en el centro de la ciudad y,

(2) La demostrada capacidad de crear beneficio a través de proyectos de transformación urbana.

- i. “Pricing Power”: Crecimiento en rentas firmadas + captura de la indexación - contribución del +6% al crecimiento global  
La cartera Core ha aportado +22 millones de euros de incremento de ingresos basado en un sólido crecimiento “like for like” del +6% por el fuerte “pricing power” que permite capturar plenamente el impacto de la indexación, así como firmar las máximas rentas de mercado.
- ii. Proyectos entregados y adquisiciones - contribución del +5% al crecimiento global  
La entrega de proyectos y el programa de renovaciones, así como las adquisiciones realizadas durante este ejercicio, han aportado +17 millones de euros de crecimiento de ingresos. Destaca la contribución de ingresos de Louvre Saint Honoré en París y de la tienda buque insignia de Adidas en Champs-Elysées.

La desinversión de activos no estratégicos y el resto de los impactos “no like for like”, principalmente la baja de IBM en St. Hortensia en Madrid, han supuesto una reducción del (7%) interanual de los ingresos.

### **3. Vuelta a la senda del crecimiento en el valor de los activos**

El valor de mercado excluyendo costes de transacción (GAV) del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2024 asciende a 11.646 millones de euros (12.276 millones de euros incluyendo “transfer costs”), registrando un incremento del +2,7% respecto al año anterior.

En términos “like for like”, el portafolio de Colonial se ha revalorizado un +2,8% versus el año anterior, destacando el incremento de los activos en el mercado de París con un +3,3%, seguido de los activos ubicados en el mercado de Madrid con un +2,4% y finalmente, el mercado de Barcelona con un +1.3% de revalorización.

Tras un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés, la situación de los mercados ha comenzado a estabilizarse, marcando un punto de inflexión en el año 2024.

Durante el primer semestre del ejercicio, los valores de los activos comenzaron a estabilizarse, sentando las bases para una recuperación sostenida. En el segundo semestre del año, esta tendencia se ha consolidado con una aceleración del crecimiento, reflejando una evolución positiva y homogénea en todos los mercados en los que opera la compañía. Destaca especialmente el mercado de París, que ha liderado esta recuperación gracias a su sólida demanda y a la fortaleza de sus activos prime.

#### Valor Neto de activos resiliente (NTA)

El Valor Neto de activos (NTA) a 31 de diciembre de 2024 asciende a 6.036 millones de euros, con un incremento de más de 664 millones de euros respecto al año anterior. El NTA por acción asciende a s 9,62€/acción.

El Valor Neto de activos ha incrementado respecto al cierre de 2023, impulsado por una combinación de factores: el sólido resultado recurrente, el crecimiento de las rentas, la exitosa entrega de proyectos, así como la inyección de capital derivada de la operación con Critería.

#### ***Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos***

##### **a) Altos volúmenes de contratación con importantes incrementos de rentas**

Colonial cierra el ejercicio 2024 con una sólida actividad de contratación, capturando importantes incrementos de rentas en los contratos firmados. En particular se han firmado 90 contratos por un total de 134.797m<sup>2</sup>, generando 52 millones de euros de ingresos anualizados, de los cuales un 61% proviene del mercado de Madrid y Barcelona y un 39% del mercado de París.

Del total del esfuerzo comercial, destacamos el elevado volumen firmado en el mercado de Madrid que asciende a 77.914m<sup>2</sup>, de los cuales un 61% (47.906m<sup>2</sup>) son renovaciones y el resto (30.008m<sup>2</sup>) corresponde a nuevos contratos firmados. En el mercado de Barcelona se han firmado 35.677m<sup>2</sup>, de los cuales un 81% (28.919m<sup>2</sup>) corresponden a renovaciones de contratos.

En París se han firmado un total de 21.206m<sup>2</sup>, correspondientes principalmente a espacios realquilados.

A cierre del ejercicio 2024, las rentas firmadas del Grupo Colonial se han realizado con un incremento del +8% en superficies realquiladas (“release spread”) y superan en un +5% las rentas de mercado a 31 de diciembre de 2023 mostrando claramente el crecimiento de rentas de los inmuebles prime de Colonial.

Destaca el mercado de París con un incremento en las superficies realquiladas del +20% y un crecimiento respecto las rentas de mercado del +6%. Cabe resaltar que, en este mercado se ha firmado una operación significativa con un “release spread” del +30% y un incremento respecto de la renta del mercado del +15%.

En la cartera de activos de España, el portafolio de Madrid y de Barcelona ha capturado un crecimiento respecto las rentas de mercado del +4%.

## **b) Sólidos niveles de ocupación**

La ocupación de oficinas del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 95%, alcanzando una de las ratios más altas del sector.

Destaca en particular la cartera de inmuebles de París que ha alcanzado la plena ocupación con una ratio del 100%, seguida del portafolio de Madrid con un 92% (98% en el mercado CBD).

En cuanto a la superficie disponible de la cartera de Barcelona, gran parte corresponde a la entrada en explotación de la superficie rehabilitada en el activo Diagonal 197. El resto corresponde principalmente a los edificios de Torre Mareostrum e Illacuna, ambos edificios están generando actualmente un elevado interés en el mercado de alquiler. La ocupación del portafolio CBD en Barcelona, alcanza el 96%.

### ***Cartera de proyectos y renovaciones – Impulsando el crecimiento futuro***

#### **a) Entrega del Proyecto Madnum en el centro de Madrid**

A finales del ejercicio 2024 se ha entregado el Campus Urbano Madnum, complejo ubicado en el sur del Paseo de la Castellana en Madrid con más de 60.000m<sup>2</sup> de Oficinas y Retail.

Este proyecto está generando mucho interés en el mercado y se espera una rentabilidad (Yield on Cost) en entornos del 8% así como una importante creación de valor en la finalización del activo.

En este caso, Colonial no solo ha apostado por crear un producto pionero en Madrid de Campus Urbano, sino que también actúa como catalizador en la transformación urbana de uno de los barrios de Madrid con mayor perspectiva de crecimiento de negocio y residencial.

#### **b) Project X - Lanzamiento de un nuevo pipeline de proyectos**

En el marco del Proyecto Alpha X, el Grupo Colonial ha lanzado un nuevo pipeline de proyectos con una inversión en capex de 380 millones de euros y una TIR desapalancada de más del 9%, transformando más de 110.000m<sup>2</sup> de activos en París, Madrid y Barcelona, generando unas rentas anuales adicionales de 64 millones de euros.

El proyecto Alpha X identifica una nueva cartera de proyectos, bien diversificada y con fuerte capacidad de generación de valor, formada por 4 activos que serán objeto de una regeneración urbana.

La nueva cartera de proyectos de más de 100.000m<sup>2</sup> de regeneración urbana engloba dos activos en el centro de París un Campus de Negocios en Madrid y un proyecto de LifeScience/ Healthcare en Barcelona.

En particular se actuará sobre los siguientes 4 grandes inmuebles:

- i) Scope: Campus de negocio de 22.000m<sup>2</sup> en el centro de París
- ii) Condorcet: Complejo de uso mixto urbano de 24.000m<sup>2</sup> en el centro de París
- iii) Santa Hortensia: Complejo de uso mixto de 47.000m<sup>2</sup> en el centro de Madrid
- iv) Sancho de Ávila: Proyecto de 18.000m<sup>2</sup> en el centro del distrito 22@ de Barcelona

#### **c) Programa de Renovaciones en marcha**

Durante este ejercicio 2024, el Grupo Colonial ha finalizado el programa de renovación del inmueble Diagonal 197, emblemática torre de oficinas ubicada en Barcelona con una superficie de 15.000m<sup>2</sup> sobre rasante, distribuidos en 16 plantas, y que generará unas rentas adicionales de 4,4 millones de euros anuales una vez alquilado.

Adicionalmente, se está llevando a cabo un programa de renovación en el activo de Hausmann - Saint Augustin, inmueble de primer nivel ubicado en una de las mejores zonas de París. Este inmueble, con una superficie de 12.000m<sup>2</sup> sobre rasante, está siendo sometido a un programa de renovación eficiente a corto plazo que busca optimizar su atractivo en el mercado y maximizar las rentas futuras. El objetivo principal de la rehabilitación es reposicionar la propiedad, manteniendo su estatus de inmueble de alta demanda y atrayendo inquilinos de primer nivel que busquen ubicaciones exclusivas en el mercado de París. La finalización de las obras está prevista para mediados de 2025, momento en el cual la propiedad reposicionada será lanzada nuevamente al mercado.

### **Gestión activa y Estructura de capital**

#### **a) Programa de desinversiones con prima sobre valoración**

Durante el año 2024 el Grupo Colonial ha realizado desinversiones de activos por un volumen de 201 millones de euros<sup>11</sup>, alcanzando una prima del +11% sobre la última tasación, confirmando la liquidez y el valor de su cartera de activos.

En particular, el Grupo Colonial ha materializado la venta de tres activos no estratégicos ubicados en el mercado de Madrid: Sagasta 31-33, Recoletos 27 y la parte residencial del proyecto del Campus Urbano Madnum. Del total de ventas, dos plantas del inmueble de Recoletos 27 se han vendido a finales del ejercicio 2023. El resto se ha vendido durante el ejercicio 2024.

Dichas desinversiones han permitido reciclar capital, maximizar la creación de valor y obtener liquidez adicional para aprovechar las oportunidades del inicio de cambio de ciclo en el mercado inmobiliario europeo.

#### **b) Ampliación de capital de más de 600 millones de euros**

Durante el primer semestre de 2024, Colonial anunció el proyecto Alpha X, una operación estratégica diseñada para relanzar su crecimiento, reforzar su estructura de capital y acelerar su plan de inversiones.

Dicha operación fue ejecutada durante el mes de julio a través de una ampliación de capital de 622 millones de euros, estructurada en: 1) 272 millones de euros de aportación activos inmobiliarios, y 350 millones de euros en efectivo, suscritos en su totalidad por Criteria Caixa, que se ha convertido en un accionista de referencia del Grupo.

Dicha operación marca un punto de inflexión en la nueva estrategia de crecimiento de Colonial y permite:

- i) Acelerar el lanzamiento de una nueva cartera de proyectos prime de 110.000m<sup>2</sup> con una inversión de 380 millones de euros y unas TIRs superiores al 9%.
- ii) Reforzar la estructura de capital del Grupo y mejorar su flexibilidad para nuevas adquisiciones en un contexto de recuperación del ciclo inmobiliario europeo.
- iii) Incorporar a un accionista de reconocido prestigio y con vocación a largo plazo para fortalecer el crecimiento estratégico del Grupo Colonial en los próximos años.

#### **c) Estructura de capital sólida**

A cierre del ejercicio 2024, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV proforma de 36,0% (LTV Grupo 36,2%) y una liquidez de 3.113 millones de euros. La liquidez del Grupo se ha incrementado en 210 millones de euros, alcanzando los 3.113 millones de euros entre caja y líneas de crédito no dispuestas y le permite cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2028.

La deuda financiera neta del Grupo se ha reducido en 399 millones de euros (alcanzando los 4.465 millones de euros). En cuanto al coste de financiación, el tipo de interés spot al cierre del ejercicio 2024 se mantiene en 1,70%.

---

<sup>1</sup> Del total de ventas, dos plantas del inmueble de Recoletos, 27 se han vendido a finales del ejercicio 2023. El resto se ha vendido durante el ejercicio 2024.

Como prueba de la solidez financiera de Colonial, durante el mes de septiembre, la agencia de calificación Moody's ha elevado el rating de Colonial a Baa1 con perspectiva estable. Asimismo, el Grupo Colonial mantiene una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's con perspectiva estable.

#### Nueva emisión de bonos verdes con demanda "record"

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad dominante ha realizado en el mes de enero 2025 una emisión de bonos verdes por importe de 500 millones de euros, con vencimiento en 2030.

El éxito de esta emisión, con una sobresuscripción de 8,1 veces, pone de manifiesto la elevada confianza de los inversores en la disciplina y estrategia financiera, la calidad de la cartera, la trayectoria y el sólido perfil crediticio de la Sociedad dominante.

La emisión ha sido respaldada por los principales inversores internacionales de perfil institucional, presentes en anteriores emisiones y que han mostrado nuevamente su apoyo a la Compañía.

El cupón de esta nueva emisión es del 3,25% (equivalente a una yield de 3,41%), pero gracias a la acertada estrategia de pre-cobertura de Colonial, el tipo medio efectivo de esta emisión es del 2,75%.

Los fondos procedentes de esta emisión se utilizarán en el repago de deuda con vencimiento en los próximos meses, por lo tanto, Colonial cambia deuda a corto plazo por un nuevo vencimiento a cinco años.

### **3. Liquidez y recursos de capital**

Véase el apartado "Gestión del capital y política de gestión de riesgos" de la Nota 15.12 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

El Periodo Medio de Pago (PMP) de las sociedades españolas del Grupo a sus proveedores para el ejercicio 2024 se ha situado en 38 días. En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

El Grupo ha fijado dos días de pago al mes para dar cumplimiento a los requisitos fijados por la ley 11/2013, de 26 de julio. En este sentido las fechas de entrada son el día 5 y 20 de cada mes y los pagos correspondientes se realizan los días 5 y 20 del mes siguiente.

### **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 busca generar valor sostenible a través de la gestión estratégica de su actividad empresarial, teniendo en cuenta los riesgos y oportunidades asociados, lo que ayuda a reforzar su liderazgo en el sector y consolidar su posición a largo plazo. La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial, y por este motivo, la Sociedad dominante dispone de una Política de Control y Gestión de Riesgos, la cual establece los principios básicos y directrices de actuación para asegurar que los riesgos de toda naturaleza que pudieran afectar negativamente a la consecución de los objetivos del Grupo Colonial sean identificados, analizados, evaluados, gestionados y controlados de forma sistemática, con criterios uniformes y dentro de los umbrales o niveles de tolerancia establecido. Asimismo, Colonial 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 financieros y no financieros 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.
- Supervisar periódicamente los sistemas de control y gestión de riesgos, financieros y no financieros, para que los principales riesgos se identifiquen, se evalúen y se establezcan medidas para aceptar, mitigar, eliminar o gestionar cualquier riesgo.
- Supervisar y evaluar 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 compliance y la unidad de auditoría interna como herramientas para reforzar dicho objetivo. La unidad de compliance 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, como son los relacionados con la gestión de crisis, los derivados de la regulación y demandas más exigentes en ESG, y principalmente los relacionados con los riesgos físicos y de transición provocados por el cambio climático con consecuencias 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.

Los riesgos inherentes definidos en el modelo de negocio del Grupo Colonial de acuerdo con las diferentes actividades que desarrolla son susceptibles de materializarse a lo largo de cada ejercicio. A continuación, destacamos los principales riesgos materializados durante este ejercicio:

El ejercicio 2024 se ha caracterizado por la continuidad de los conflictos bélicos y tensiones geopolíticas. La incertidumbre política se ha mantenido e incluso aumentado, entre otras causas, por el impacto que puedan tener las políticas del nuevo gobierno en Estados Unidos, así como a nivel local por los apoyos poco consistentes de los gobiernos de Francia y España. En este sentido, y como consecuencia de ello, destaca el aumento de la inseguridad jurídica generada principalmente por propuestas de modificación de los regímenes fiscales especiales, SOCIMI y SIIC, que podrían tener un impacto adverso en el sector y en la capacidad de atracción de capitales e inversores extranjeros, perdiendo capacidad competitiva respecto a otros países europeos. La reducción de tipos de interés se ha materializado en este año, si bien ha sufrido mayor retraso del esperado por el posible impacto de nuevos aranceles en Estados Unidos y la continuación del control de la inflación en Europa. Esta disminución de tipos podría resultar en una mejora de las valoraciones de los activos y un retorno a mejores expectativas de ciclo inmobiliario, en un contexto de transformación del mismo y adaptación de los activos a transformar o incorporar nuevos usos.

Asimismo, cabe destacar que este año 2024 ha venido marcado por la continuidad y aumento de los efectos del cambio climático a nivel mundial, alejándose de los compromisos adquiridos en los acuerdos de París. En este sentido, en los últimos años los riesgos físicos y de transición vinculados al cambio climático han generado la implantación de políticas y estrategias en dicho ámbito en el Grupo Colonial, a través del plan de descarbonización aprobado, así como actuaciones específicas dirigidas a mejorar la calidad de los inmuebles y la medición de sus niveles de consumo energético, con el fin de optimizar su impacto medioambiental.

La adaptación a los crecientes requerimientos de reporte de información no financiera ha generado una revisión del cumplimiento de estos y la definición e implantación de sistemas de control y gestión. Asimismo, en este ámbito ESG, la próxima aplicación a la Directiva de Reporte de Sostenibilidad Corporativa (CSRD), así como la de Taxonomía Europea, ha requerido un proyecto de análisis y monitorización para la adaptación gradual y cumplimiento de dichos requerimientos por parte del Grupo Colonial.

La gestión del capital humano y desarrollo de talento en este entorno tan complejo sigue siendo una prioridad para Colonial, al objeto de afrontar los cambios y nuevos retos en el modelo de negocio, gestionar los riesgos mencionados anteriormente, así como las nuevas oportunidades de crecimiento y desarrollo para el Grupo.

En este contexto, Colonial ha revisado y monitorizado la evolución de dichos riesgos, mostrando una elevada resiliencia, en especial, en el ámbito estratégico, operativo y financiero, y un correcto funcionamiento de los sistemas de control implantados, lo que ha permitido gestionar y mitigar dichos riesgos de forma adecuada y garantizar las operaciones y preservar el valor del Grupo.

## 5. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de:

- Durante el mes de enero de 2025, la Sociedad dominante ha emitido 500.000 miles de euros de obligaciones *senior unsecured*, con un cupón anual del 3,250% y vencimiento en enero 2030. Esta emisión se destinará a refinanciar deuda a corto plazo y en consecuencia reduce de forma significativa las necesidades y riesgo de refinanciación del período 2025-2026.
- Con fecha 17 de febrero de 2025, en relación con el potencial proceso de fusión entre Colonial y su filial participada al 98,24%, Société Foncière Lyonnaise ("SFL"), el Consejo de Administración de Colonial ha acordado fijar la ecuación de canje en 13 acciones de Colonial por cada acción de SFL (la "Ecuación de Canje") y ha determinado un precio de salida de 77,5 euros por acción de SFL (que se ajustaría en el importe del dividendo de SFL que se someterá a aprobación con carácter previo a la fusión) (el "Precio de Salida") para aquellos accionistas de SFL que decidan votar en contra de la fusión en la Junta general de accionistas de SFL y ejercitar el correspondiente mecanismo de enajenación de acciones de conformidad con el derecho francés. Morgan Stanley & Co. International plc ha actuado como asesor financiero del Consejo de Administración de Colonial.  
El Consejo de Administración de SFL, actuando por recomendación de un comité de consejeros independientes, también ha acordado la misma Ecuación de Canje y Precio de Salida. El comité de consejeros independientes ha contado con el asesoramiento financiero de Rothschild & Co, que ha emitido una fairness opinion sobre los términos financieros de la fusión.

## **6. Evolución previsible**

Este último período se ha caracterizado por un contexto económico marcado por una elevada inflación e incertidumbre. Factores como el conflicto entre Rusia y Ucrania, junto con la crisis energética, han provocado un deterioro del entorno económico.

Tras una etapa de baja actividad en las transacciones de grandes edificios de oficinas, se espera una progresiva reactivación del mercado, especialmente en activos de alta calidad y ubicaciones prime. En ciudades como Madrid y Barcelona, la contratación de espacios ha experimentado un crecimiento significativo al cierre del ejercicio 2024, alcanzando niveles previos a la pandemia. Este repunte refleja una demanda sostenida de espacios de trabajo, con especial interés en las ubicaciones más exclusivas.

El mercado de oficinas en Europa avanza hacia una mayor flexibilidad, sostenibilidad y adaptación a las nuevas dinámicas sociales y laborales. Las estrategias futuras se centran en la modernización de espacios, la integración tecnológica y la optimización de recursos para responder a las necesidades emergentes de empresas y trabajadores. En este contexto, las compañías priorizan entornos laborales que ofrezcan flexibilidad, eficiencia y altos estándares de sostenibilidad. La rehabilitación de edificios obsoletos y la implementación de tecnologías avanzadas son factores clave para atraer inquilinos que valoran la eficiencia energética y el bienestar en el lugar de trabajo.

Las empresas buscan espacios más eficientes y bien ubicados, mientras que los propietarios adaptan sus activos a las nuevas exigencias del mercado.

### ***Estrategia a futuro-***

En este contexto, la estrategia de Colonial sigue enfocada en la creación de valor a largo plazo en el segmento de activos urbanos prime, con un claro compromiso con la calidad y retornos ajustados al riesgo. La compañía mantiene una sólida calificación crediticia y una robusta posición de liquidez, lo que refuerza su capacidad para consolidarse como un actor clave en el mercado de oficinas de alta gama.

## **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 31 de diciembre de 2024, la Sociedad dominante dispone de 9.376.122 acciones en autocartera con un valor nominal de 23.440 miles de euros y que representa un 1,49% sobre el capital social de la Sociedad dominante.

## **9. Otra información relevante**

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el Consejo de administración de la Sociedad dominante, acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias ("CBPT" en adelante). Dicho acuerdo fue comunicado a la Administración con fecha 8 de enero de 2016. Durante el ejercicio 2024, la Sociedad dominante ha presentado el Informe Anual de Transparencia Fiscal para empresas adheridas al CBPT correspondiente al ejercicio 2023, siguiendo la propuesta para el reforzamiento de las buenas prácticas de transparencia fiscal empresarial de las empresas adheridas al CBPT, aprobada en la sesión plenaria del 20 de diciembre de 2016.

## **10. Informe anual de Gobierno Corporativo e informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 538 de la Ley de sociedades de capital, se hace constar que el Informe anual de gobierno corporativo y el Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas correspondientes al ejercicio 2024 se incluyen en el presente informe de gestión en su correspondiente sección separada.

## Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority)

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

Medida Alternativa de Rendimiento ( <i>Alternative Performance Measure</i> )	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
<b>Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs</b>	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.
<b>Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs</b>	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.
<b>Like for like Valoración</b>	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
<b>EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)</b> EPRA ( <i>European Public Real Estate Association</i> ) 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.	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.
<b>EPRA NDV (EPRA Net Disposal Value)</b> EPRA ( <i>European Public Real Estate Association</i> ) 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.	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.

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)</b>	<b>Forma de cálculo</b>	<b>Definición/Relevancia</b>
<b>Endeudamiento financiero bruto (EFB)</b>	Calculado como la suma de las partidas "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros", "Emisiones de obligaciones y valores similares", y "Emisiones de pagarés" excluyendo "Intereses" (devengados), "Gastos de formalización", "Otros pasivos financieros" y "Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
<b>Endeudamiento financiero neto (EFN)</b>	Calculado ajustando en el Endeudamiento financiero bruto (EFB) la partida "Efectivo y medios equivalentes".	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
<b>Loan to Value Grupo o LtV Grupo</b>	Calculado como el resultado de dividir el "Endeudamiento financiero neto (EFN)" entre la suma de la "Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo" más las "acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA".	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
<b>Like for like Rentas o Ingresos por rentas analíticos</b>	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida "Importe neto de la cifra de negocio" comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.
<b>EBITDA analítico (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</b>	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.

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)</b>	<b>Forma de cálculo</b>	<b>Definición/Relevancia</b>
<b>EBITDA rentas</b>	Calculado ajustando al <i>EBITDA analítico</i> "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.
<b>Otros ingresos analíticos</b>	Calculado como la suma de las partidas de "Resultado entidades por el método de la participación" y de "Otros ingresos" del estado de resultado consolidado 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.
<b>Gastos estructura analíticos</b>	Calculado como la suma de las partidas "Otros ingresos", "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" del estado de resultado consolidado 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.
<b>Extraordinarios analíticos</b>	Calculado como la suma de las partidas "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" del estado de resultado consolidado 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.

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)</b>	<b>Forma de cálculo</b>	<b>Definición/Relevancia</b>
<b>Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos</b>	Calculado como la suma de las partidas "Resultados netos por venta de activos" y "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado consolidado.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
<b>Amortizaciones y provisiones analíticos</b>	Calculado como la suma de las partidas "Amortizaciones" y "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro" del estado de resultado consolidado 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.
<b>Resultado financiero analítico</b>	Calculado como la suma de las partidas "Ingresos financieros" y "Gastos financieros" del estado de resultado consolidado y ajustado por el "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
<b>EPRA Earnings y Resultado neto recurrente</b>	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 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.

En el ejercicio 2024 se ha dejado de calcular la Medida Alternativa de Rendimiento LTV Holding o LTV Colonial dado que ha dejado de ser una magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.

**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	
	2024	2023
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	11.646	11.336
Más: costes de transacción	630	607
<b>Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción</b>	<b>12.276</b>	<b>11.944</b>
España	4.201	4.127
Francia	8.075	7.817

**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	
	2024	2023
Barcelona	1.305	1.187
Madrid	1.983	2.054
Paris	7.098	7.135
<b>Cartera de explotación</b>	<b>10.386</b>	<b>10.375</b>
Proyectos	1.091	961
Otros	169	--
<b>Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción</b>	<b>11.646</b>	<b>11.336</b>
España	4.076	4.004
Francia	7.571	7.332

**Like-for-like Valoración**

Like-for-like Valoración	Millones de Euros	
	2024	2023
Valoración a 1 de enero	11.336	13.005
Like for like España	75	(301)
Like for like Francia	239	(856)
Adquisiciones y desinversiones	(4)	(512)
<b>Valoración a 31 de diciembre</b>	<b>11.646</b>	<b>11.336</b>

## EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)	Millones de Euros	
	2024	2023
<b>“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”</b>	<b>5.677</b>	<b>4.936</b>
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
<b>Diluted NTA</b>	<b>5.677</b>	<b>4.936</b>
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	137	124
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	--	13
<b>Diluted NTA at Fair Value</b>	<b>5.814</b>	<b>5.073</b>
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	210	289
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	12	10
<b>EPRA NTA</b>	<b>6.036</b>	<b>5.372</b>
Número de acciones (millones)	627,3	539,6
<b>EPRA NTA por acción</b>	<b>9,62</b>	<b>9,95</b>

## EPRA NDV (Net Disposal Value)

EPRA NDV (EPRA Net Disposal Value)	Millones de Euros	
	2024	2023
<b>“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”</b>	<b>5.677</b>	<b>4.936</b>
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
<b>Diluted NDV</b>	<b>5.677</b>	<b>4.936</b>
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	137	124
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	--	13
<b>Diluted NDV at Fair Value</b>	<b>5.814</b>	<b>5.073</b>
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	--	--
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	--	--
<i>Incluye:</i>		
(ix) Valor de mercado de la deuda	113	219
<b>EPRA NDV</b>	<b>5.927</b>	<b>5.292</b>
Número de acciones (millones)	627,3	539,6
<b>EPRA NDV por acción</b>	<b>9,45</b>	<b>9,81</b>

## Loan to Value Grupo o LtV Grupo

Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Millones de Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Endeudamiento financiero bruto (Nota 15)	5.008	5.302
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	--
Menos: “Efectivo y medios equivalentes” (Nota 15.9)	(543)	(438)
<b>(A) Endeudamiento financiero neto</b>	<b>4.465</b>	<b>4.864</b>
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción (*)	12.238	11.944
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA	90	80
<b>(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera sociedad dominante</b>	<b>12.328</b>	<b>12.024</b>
<b>Loan to Value Grupo (A)/(B)</b>	<b>36,2%</b>	<b>40,5%</b>

(\*) Excluye la valoración del activo de la Sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. que ha pasado a contabilizarse mediante el método de la participación y se incluye la participación que la Sociedad dominante posee de dicha sociedad valorada a EPRA NDV.

## Like-for-like Rentas

Like-for-like Rentas o Ingresos por rentas analíticas	Millones de Euros			
	Barcelona	Madrid	París	Total
<b>Ingresos por rentas analíticas 2023</b>	<b>46</b>	<b>96</b>	<b>234</b>	<b>377</b>
Like for like	3	3	16	22
Proyectos y altas	(0)	(11)	3	(8)
Inversiones y desinversiones	1	0	0	1
Otros e indemnizaciones	(2)	(0)	1	(1)
<b>Ingresos por rentas analíticas 2024</b>	<b>47</b>	<b>89</b>	<b>254</b>	<b>391</b>

## EBITDA analítico

EBITDA analítico	Millones de Euros	
	2024	2023
Beneficio de explotación	436	(1.119)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio – Existencias"	(106)	--
Ajuste: "Coste de ventas – Existencias"	92	--
Ajuste: "Amortizaciones"	7	9
Ajuste: "Resultados netos por venta de activos"	(15)	(4)
Ajuste: "Variación neta de provisiones" (Nota 20.4.1)	1	5
Ajuste: "Reversión provisiones bajas anticipadas"	5	--
Ajuste: "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias"	(102)	1.426
Ajuste: "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro"	1	1
Ajuste: "Extraordinarios"	6	1
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" (Nota 7.5)	(2)	(3)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros (Nota 7.5)"	(1)	(1)
<b>EBITDA analítico</b>	<b>322</b>	<b>315</b>

## EBITDA rentas

EBITDA rentas	Millones de Euros	
	2024	2023
Importe neto de la cifra de negocio	396	387
Ajuste: "Ingresos del negocio flexible" (Nota 6)	(18)	(18)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible" (Nota 6)	8	8
Ajuste: "Reversión provisiones bajas anticipadas"	5	--
<b>Ingresos por rentas analíticos</b>	<b>391</b>	<b>377</b>
Gastos de personal	(39)	(31)
Otros gastos de explotación	(53)	(56)
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	56	50
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible"	5	5
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	6	1
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	2
Ajuste: "Variación neta de provisiones" (Nota 20.4.1)	1	5
<b>Gastos explotación netos analíticos</b>	<b>(23)</b>	<b>(24)</b>
<b>EBITDA rentas</b>	<b>368</b>	<b>353</b>

## Otros ingresos analíticos

Otros ingresos analíticos	Millones de Euros	
	2024	2023
Otros ingresos	8	12
Resultado entidades por el método de la participación	2	--
Ajuste: "Otros ingresos correspondientes al segmento de corporativo"	(2)	(2)
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"	14	15
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible" (Nota 6)	(10)	(9)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" (Nota 7.5)	(2)	(3)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" (Nota 7.5)	(1)	(1)
<b>Otros ingresos analíticos</b>	<b>9</b>	<b>10</b>

### Gastos estructura analíticos

Gastos estructura analíticos	Millones de Euros	
	2024	2023
Otros ingresos	8	12
Gastos de personal	(39)	(31)
Otros gastos de explotación	(53)	(56)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	23	24
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"	4	2
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	6	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones" (Nota 20.4.1)	1	5
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	2
Ajuste: "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento"	(6)	(9)
<b>Gastos estructura analíticos</b>	<b>(56)</b>	<b>(48)</b>

### Extraordinarios analíticos

Extraordinarios analíticos	Millones de Euros	
	2024	2023
Gastos de personal	(39)	(31)
Otros gastos de explotación	(53)	(56)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	23	24
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	56	50
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible"	5	5
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	2
Ajuste: "Variación neta de provisiones" (Nota 20.4.1)	1	5
<b>Extraordinarios analíticos</b>	<b>(6)</b>	<b>(1)</b>

### Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos

Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	Millones de Euros	
	2024	2023
Resultados netos por venta de activos	15	4
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	102	(1.426)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio – Existencias"	106	--
Ajuste: "Coste de ventas – Existencias"	(92)	--
<b>Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos</b>	<b>132</b>	<b>(1.422)</b>

## Amortizaciones y provisiones analíticas

Amortizaciones y provisiones analíticas	Millones de Euros	
	2024	2023
Amortizaciones	(7)	(9)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(1)	(1)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" (Nota 7.5)	2	3
Ajuste: "Variación neta de provisiones" (Nota 20.4.1)	(1)	(5)
Ajuste: "Reversión provisiones bajas anticipadas"	(5)	--
<b>Amortizaciones y provisiones analíticas</b>	<b>(13)</b>	<b>(12)</b>

## Resultado financiero analítico y analítico recurrente

Resultado financiero analítico	Millones de Euros	
	2024	2023
Ingresos financieros	26	6
Gastos financieros	(106)	(102)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	0	--
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" (Nota 7.5)	1	1
<b>Resultado financiero analítico</b>	<b>(80)</b>	<b>(95)</b>
Ajuste: "Ingresos y gastos financieros extraordinarios"	2	2
<b>Resultado financiero analítico recurrente</b>	<b>(77)</b>	<b>(93)</b>

## EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente	Millones de Euros	
	2024	2023
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>307</b>	<b>(1.019)</b>
<b>Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción</b>	<b>52,70</b>	<b>(188,83)</b>
<i>Incluye/(excluye):</i>		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(101)	1.427
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(29)	(4)
(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	(11)	(9)
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	--	--
(vi) Cambios de valor en instrumentos financieros y costes de cancelación	3	2
(vii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(26)	(32)
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	(1)	--
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	45	(194)
<b>EPRA Earnings (pre-ajustes específicos compañía)</b>	<b>188</b>	<b>171</b>
<i>Ajustes específicos compañía:</i>		
(a) Gastos y provisiones extraordinarias	6	1
(b) Resultado financiero no recurrente	(1)	--
(c) Tax credits	--	--
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	--	--
<b>Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía)</b>	<b>193</b>	<b>172</b>
Número promedio de acciones (millones)	583,2	539,6
<b>Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción</b>	<b>33,02</b>	<b>31,9</b>