

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

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



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Cuestiones clave de la auditoría**Recuperabilidad de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas no corrientes**

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. presenta a 31 de diciembre de 2024 un saldo neto de inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas no corrientes por importe de 2.827.387 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 10 de la memoria adjunta. Dichas inversiones representan aproximadamente un 41% del total del activo.

Tal y como se indica en la nota 4.e) de la memoria adjunta, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. En concreto, para la mayoría de las sociedades participadas, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las mismas, se toma en consideración el patrimonio neto atribuible a la sociedad más las plusvalías tácitas existentes en el momento de la valoración siguiendo las recomendaciones de la EPRA (*European Public Real Estate Association*) para el cálculo del *EPRA Net Tangible Assets* (EPRA NTA), tomando siempre en consideración la existencia de cotización de las acciones de la sociedad participada en un mercado organizado como mejor evidencia de un valor recuperable. La corrección de valor o, en su caso, su reversión, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

La cuantificación del importe recuperable de dichas participaciones requiere, tal y como se detalla en la nota 2.d) de la memoria adjunta, la aplicación de juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de los administradores de la Sociedad, tanto en la determinación del método de valoración como en la consideración de las hipótesis clave establecidas en dicho método.

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la evaluación del proceso implantado por la Sociedad para la determinación del potencial deterioro en las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas no corrientes.

Para aquellas empresas del grupo no cotizadas con activos inmobiliarios, hemos obtenido los balances de las sociedades participadas más relevantes y analizado los importes de las plusvalías tácitas identificadas, contrastando las mismas con las valoraciones de sus activos inmobiliarios realizadas por expertos independientes.

Para la inversión en instrumentos de patrimonio en Société Foncière Lyonnaise, S.A., empresa del grupo cotizada, hemos comprobado su importe recuperable en base al valor de cotización de sus acciones, solicitando asimismo un reporte de auditoría bajo instrucciones a sus auditores.

Para aquellas empresas del grupo sin activos inmobiliarios relevantes, hemos obtenido y analizado los cálculos de su valor recuperable en base al plan de negocio preparado por la dirección de la Sociedad, contrastando con nuestros expertos internos la tasa de descuento utilizada.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en la nota 10 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.

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

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

La importancia relativa de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas no corrientes y los juicios y estimaciones significativos anteriormente descritos supone que consideremos este asunto como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Valoración posterior de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados principalmente en el epígrafe de inversiones inmobiliarias por importe de 2.917.320 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, que representan aproximadamente el 42% del total activo. Se detalla información sobre los activos incluidos en dicho epígrafe en las notas 4.c) y 7 de la memoria adjunta.

Tal y como se indica en la nota 4.c), para dichos inmuebles, la Sociedad compara el valor neto contable con el valor de mercado con el fin de comprobar que el valor registrado no supera su valor de mercado. La Sociedad obtiene el valor de mercado mediante valoraciones realizadas por expertos independientes.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es principalmente el descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativos, tal y como se indica en la nota 2.d) de la memoria adjunta.

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

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

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

Para dichas valoraciones, hemos comprobado si 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 incrementos 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 de mercado de dichos activos.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de los desgloses correspondientes incorporados en las notas 4.c) y 7 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
	Consideramos que hemos obtenido evidencia de auditoría suficiente y adecuada a lo largo de nuestro trabajo respecto a la razonabilidad del análisis de recuperabilidad del valor en libros de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

También proporcionamos al comité de auditoría y control de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética 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 entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. del ejercicio 2024 que comprende un archivo XHTML con las cuentas anuales del ejercicio, que formará parte del informe financiero anual.

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

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

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

Informe adicional para el comité de auditoría y control

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría y control de la Sociedad de fecha 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 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 a la entidad auditada se desglosan en la nota 22 de la memoria de las cuentas anuales.

En relación con los servicios distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados a las sociedades dependientes de la Sociedad, véase el informe de auditoría de 27 de febrero de 2025 sobre las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes en el cual se integran.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Alfredo Aguilera Sanz (22290)

27 de febrero de 2025



PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2025 Núm. 20/25/01876

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2024 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Balance
31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresados en miles de Euros)

<u>Activo</u>	Nota	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Inmovilizado intangible	Nota 5	29.207	39.112
Fondo de comercio		26.888	35.609
Propiedad intelectual		68	124
Aplicaciones informáticas		2.251	3.379
Inmovilizado material	Nota 6	23.015	21.752
Terrenos y construcciones		17.841	17.873
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		5.174	3.879
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	2.917.320	2.831.761
Terrenos		1.751.138	1.662.142
Construcciones e instalaciones		1.001.537	985.944
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		297.769	346.111
Deterioro inversiones inmobiliarias		(133.124)	(162.436)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes		2.831.501	2.691.563
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo	Nota 10-a	2.858.989	2.722.876
Créditos a empresas del grupo	Notas 9 ,10-b, 11-a y 20	4.114	3.913
Deterioro inversiones financieras empresas del grupo	Nota 10-a	(31.602)	(35.226)
Inversiones financieras no corrientes	Nota 9	37.536	58.649
Instrumentos de patrimonio no corrientes	Nota 11-b	5.086	3.524
Derivados	Nota 12	--	1.958
Otros activos financieros		32.450	53.167
Total activos no corrientes		5.838.579	5.642.837
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 13	16.660	120.846
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		34.276	16.919
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		23.569	2.147
Clientes y deudores, empresas del grupo y asociadas	Nota 20	133	218
Deudores varios	Nota 11-a	3.328	6.318
Anticipos a proveedores		85	177
Personal		11	8
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18	7.150	8.051
Inversiones en empresas del grupo corrientes	Notas 9 y 20	563.256	418.269
Créditos a empresas del grupo		563.256	418.269
Inversiones financieras corrientes	Nota 9	10.534	679
Instrumentos de patrimonio		9	9
Otros activos financieros		10.525	670
Periodificaciones a corto plazo		--	289
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 16	456.768	336.056
Total activos corrientes		1.081.494	893.058
Total activo		6.920.073	6.535.895

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descritas en la memoria forman parte integrante del balance 31 de diciembre de 2024.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Balance
31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresados en miles de Euros)

Patrimonio Neto y Pasivo	Nota	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Fondos propios		3.747.843	3.143.276
Capital	Nota 14-a	1.568.362	1.349.039
Capital escriturado		1.568.362	1.349.039
Prima de emisión	Nota 14-b	1.847.691	1.463.600
Reservas	Nota 14-c	235.417	180.203
Legal y estatutarias		91.559	70.272
Otras reservas		143.858	109.931
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Nota 14-d	(61.187)	(64.928)
Resultado del ejercicio		153.332	212.866
Otros instrumentos de patrimonio neto		4.228	2.496
Ajustes por cambios de valor	Nota 14-e	200.064	207.990
Operaciones de cobertura		200.064	207.990
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		33	36
Subvenciones		33	36
Total patrimonio neto		3.947.940	3.351.302
Provisiones no corrientes	Nota 15	25	8
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		25	8
Deudas no corrientes	Nota 9	2.335.865	2.811.082
Obligaciones y otros valores negociables	Nota 16	2.306.360	2.678.495
Deudas con entidades de crédito	Nota 16	(3.622)	101.763
Derivados	Nota 12	2.075	2.053
Otros pasivos financieros	Nota 17	31.052	28.771
Pasivos por impuesto diferido y otras deudas con Administraciones Públicas	Nota 18	69.476	79.482
Total pasivos no corrientes		2.405.366	2.890.572
Provisiones corrientes	Nota 15	5.201	2.701
Deudas corrientes	Nota 9	509.481	202.851
Obligaciones y otros valores negociables	Nota 16	508.800	197.566
Deudas con entidades de crédito	Nota 16	(1.026)	218
Derivados	Nota 12	1.707	5.067
Deudas con empresas del grupo corrientes	Notas 9 y 20	3.386	293
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		48.684	88.175
Proveedores		33.202	32.616
Acreedores varios		2.469	2.464
Personal		1.808	1.946
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18	9.551	5.881
Anticipos de clientes	Nota 10	1.654	45.268
Periodificaciones corrientes		15	1
Total pasivos corrientes		566.767	294.021
Total patrimonio neto y pasivo		6.920.073	6.535.895

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descritas en la memoria forman parte integrante del balance 31 de diciembre de 2024.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias
correspondientes a los ejercicios anuales
2024 y 2023

(Expresados en miles de Euros)

	Nota	2024	2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19-a	234.815	318.136
Ingresos por arrendamientos		133.067	140.167
Prestaciones de servicios		489	947
Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding	Nota 20	101.259	177.022
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		555	799
Otros ingresos de explotación		20	9
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		20	9
Gastos de personal	Nota 19-b	(17.374)	(13.448)
Sueldos, salarios y asimilados		(12.668)	(11.319)
Cargas sociales		(4.706)	(2.129)
Otros gastos de explotación		(30.373)	(24.579)
Servicios exteriores		(22.927)	(18.167)
Tributos		(5.251)	(7.006)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 19-c	(2.142)	669
Otros gastos de gestión corriente		(53)	(75)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(44.866)	(43.825)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		12	2
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		3.493	13.965
Deterioros y pérdidas	Nota 19-d	(12.925)	(90.607)
Resultados por enajenaciones y otros	Nota 19-e	16.418	104.572
Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 10-a	12.471	--
Resultado de explotación		158.753	251.059
Ingresos financieros	Nota 19-f	38.988	11.712
De participaciones en instrumentos de patrimonio		17.006	7.435
En empresas del grupo y asociadas		17.006	7.435
Otros intereses		21.982	4.277
Gastos financieros	Nota 19-f	(58.342)	(50.125)
Por deudas con terceros		(58.342)	(50.125)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 10 y 19-f	3.624	(2.886)
Deterioros y pérdidas		3.624	(2.886)
Resultado financiero		(15.730)	(41.299)
Resultado antes de impuestos		143.023	209.760
Impuestos sobre beneficios	Nota 18	10.309	3.106
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		153.332	212.866

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descritas en la memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2024.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto
correspondientes a los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2024 y 2023

a) Estado de ingresos y gastos reconocidos

(Expresados en miles de Euros)

	Nota	2024	2023
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		153.332	212.866
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por coberturas de los flujos de efectivo	Nota 14-e	(3.324)	(81.736)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(3)	36
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(3.327)	(81.700)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Por coberturas de los flujos de efectivo	Nota 14-e	(4.602)	27.459
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(4.602)	27.459
Total de ingresos y gastos reconocidos		145.403	158.625

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descritas en la memoria forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto 31 de diciembre de 2024.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto
correspondientes a los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2024 y 2023

b) Estado total de cambios en el patrimonio neto

(Expresados en miles de Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1.349.039	1.491.773	168.807	(66.374)	116.332	1.511	262.267	--	3.323.355
I. Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	--	212.866	--	(54.277)	36	158.625
II. Operaciones con accionistas:	--	(28.173)	11.415	1.233	(116.332)	--	--	--	(131.857)
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	--	--	(218)	1.233	--	--	--	--	1.015
Distribución de resultados	--	(28.173)	11.633	--	(116.332)	--	--	--	(132.872)
III. Otras variaciones de patrimonio neto	--	--	(19)	213	--	985	--	--	1.179
Devengo plan de retribuciones a largo plazo 2023	--	--	--	--	--	985	--	--	985
Entrega plan de retribuciones a largo plazo 2022	--	--	(19)	213	--	--	--	--	194
Saldo al 31 de diciembre de 2023	1.349.039	1.463.600	180.203	(64.928)	212.866	2.496	207.990	36	3.351.302

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descritas en la memoria forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2024.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto
correspondientes a los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2024 y 2023

b) Estado total de cambios en el patrimonio neto

(Expresados en miles de Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	1.349.039	1.463.600	180.203	(64.928)	212.866	2.496	207.990	36	3.351.302
I. Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	--	153.332	--	(7.926)	(3)	145.403
II. Operaciones con accionistas:	219.323	384.091	55.149	2.312	(212.866)	--	--	--	448.009
Ampliación de capital (Nota 1)	219.323	403.150	(4.587)	--	--	--	--	--	617.886
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	--	(19.059)	(9.521)	2.312	--	--	--	--	(26.268)
Distribución de resultados	--	--	69.257	--	(212.866)	--	--	--	(143.609)
III. Otras variaciones de patrimonio neto	--	--	65	1.429	--	1.732	--	--	3.226
Devengo plan de retribuciones a largo plazo 2024	--	--	--	--	--	3.226	--	--	3.226
Entrega plan de retribuciones a largo plazo 2023	--	--	65	1.429	--	(1.494)	--	--	--
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>1.568.362</u>	<u>1.847.691</u>	<u>235.417</u>	<u>(61.187)</u>	<u>153.332</u>	<u>4.228</u>	<u>200.064</u>	<u>33</u>	<u>3.947.940</u>

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descritas en la memoria forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2024.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de flujos de efectivo
correspondientes a los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresados en miles de Euros)

	Nota	2024	2023
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		143.023	209.760
Ajustes del resultado		(54.468)	(106.538)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	44.866	43.825
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 19-d	12.925	90.607
Variación de provisiones	Notas 15 y 19-c	2.142	(669)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 19-e	(16.418)	(104.572)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 19-f	(16.095)	2.886
Ingresos financieros	Nota 19-f	(38.988)	(11.712)
Ingresos por participaciones en empresas del grupo	Nota 19-a	(101.259)	(177.022)
Gastos financieros	Nota 19-f	58.342	50.125
Subvenciones devengadas		(12)	(2)
Otros		29	--
Cambios en el capital corriente		(8.476)	(11.672)
Deudores y otras cuentas a cobrar		3.757	(22.662)
Otros activos corrientes		2.863	(2.962)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(13.105)	18.314
Otros pasivos corrientes		(1.979)	247
Otros activos y pasivos no corrientes		(12)	(4.609)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		147.102	337.858
Pagos de intereses		(69.113)	(58.219)
Ingresos por participaciones en empresas del grupo	Nota 19-a	101.259	177.022
Cobros de intereses		27.163	10.681
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		13.950	(7.563)
Otros activos financieros corrientes	Notas 9 y 11-a	78.548	4.110
Cobros por cancelación de derivados	Nota 12	--	211.827
Pagos por vencimiento de derivados	Nota 12	(4.705)	--
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		227.181	429.408
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Pagos por inversiones (-)		(288.955)	(485.725)
Empresas del grupo y asociadas	Nota 20	(215.426)	(354.453)
Inmovilizado intangible	Nota 5	(122)	(2.425)
Inmovilizado material	Nota 6	(555)	(568)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(65.014)	(127.514)
Otros activos financieros	Nota 10	(1.562)	(764)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 13	(6.276)	(1)
Cobros por desinversiones (+)		168.989	445.364
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	--	38.874
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 13	168.989	445.364
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(119.966)	(40.361)

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Estados de flujos de efectivo
correspondientes a los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresados en miles de Euros)

	Nota	2024	2023
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		175.688	(132.397)
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 14	345.413	--
Distribución de dividendos	Nota 3	(143.609)	(132.872)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 14	(133.710)	(110.700)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 14	107.594	111.175
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(162.191)	(662)
Emisión			
Emisión de obligaciones y valores negociables similares	Nota 16	130.000	70.000
Deudas con entidades de crédito	Nota 16	--	105.000
Subvenciones recibidas		9	38
Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito	Nota 16	(105.000)	(175.700)
Obligaciones y otros valores negociables (-)	Nota 16	(187.200)	--
Flujos de efectivo de las actividades de Financiación		13.497	(133.059)
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		120.712	255.988
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 16	336.056	80.068
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	Nota 16	456.768	336.056

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I descritas en la memoria forman parte integrante del estado de flujos de efectivo 31 de diciembre de 2024.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado
31 de diciembre de 2024

1. Actividad de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

En el ejercicio 2007 se llevó a cabo la fusión por absorción de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (antes Grupo Inmocaral, S.A.) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida).

En el ejercicio 2008, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) se fusionó con las sociedades Subirats-Coslada Logística, S.L.U., Diagonal Les Punxes 2002, S.L.U., Dehesa de Valme, S.L., Urbaplan 2001, S.A.U., Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L., Inversiones Tres Cantos, S.L. e Inversiones Notenth, S.L. (sociedades absorbidas).

Durante el ejercicio 2010 se llevó a cabo la segregación y aportación a la sociedad dependiente Asentia Project, S.L., en adelante "Asentia", de la rama de actividad de suelo y promoción, que incluía las acciones de la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., en adelante "DUE", a la cual se aportó un proyecto ubicado en Sevilla. Asimismo, se llevó a cabo la aportación no dineraria a la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U., en adelante "Abix", del proyecto inmobiliario Llacuna, sito en Barcelona. Estas operaciones se realizaron en el marco del acuerdo marco de refinanciación firmado el 19 de febrero de 2010 entre la Sociedad y las entidades financieras. Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria anteriores se acogieron al régimen fiscal previsto en el capítulo VIII del título VII de la Ley del impuesto sobre sociedades. Toda la información relevante de dichas operaciones societarias conforme a lo dispuesto legalmente se detalla en las cuentas anuales de los ejercicios correspondientes.

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

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad llevó a cabo la fusión por absorción con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. acogida al régimen especial previsto en el capítulo VII del Título VII de la LIS.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad llevó a cabo la fusión por absorción de las sociedades Axiare Properties, S.L.U., Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U., Chamaleon (CEDRO), S.L.U., Venusaur, S.L.U., Colonial Invest, S.L.U., Hofinac Real Estate, S.L.U., Fincas y Representaciones, S.A.U., Colonial Arturo Soria, S.L.U., LE Offices Egeo, S.A.U. Danieltown Spain, S.L.U., Moorage Inversiones 2014, S.L.U., Almacenes Generales Internacionales, S.A.U., Soller, S.A.U., Axiare Investments, S.L.U. y Torre Marenostrum, S.L.U., todas ellas acogidas al régimen especial previsto en el capítulo VII del Título VII de la LIS. Las sociedades absorbidas tenían como actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Las fusiones se han llevado a cabo con el objetivo de optimizar los recursos de la Sociedad, mejorando la estructura de costes en el desarrollo de su actividad y actuando en el mercado como una sola entidad.

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 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, 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 de 622.473 miles de euros (Nota 14).

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta.

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

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

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha mantenido la calificación crediticia obtenida de Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited, como "BBB+" a largo plazo y como "A-2" a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha mejorado la calificación crediticia obtenida por Moody's hasta el "Baa1" con perspectiva estable ("Baa2" con perspectiva positiva en el ejercicio 2023).

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales de la Sociedad y las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023, han sido aprobadas sin modificaciones por la Junta General de accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. celebrada el 13 de junio de 2024, y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el real decreto 1514/2007 junto con los real decretos 1159/2010 y 602/2016 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la adaptación sectorial del plan general de contabilidad de las empresas inmobiliarias aprobada por la orden del 28 de diciembre de 1994, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, junto real decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el marco conceptual y en particular el apartado 6º punto 2 relativo a las normas de valoración y en concreto a la definición de valor razonable y las normas de registro y valoración 9ª relativa a instrumentos financieros y de reconocimiento de ingresos.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el instituto de contabilidad y auditoría de cuentas en desarrollo del plan general de contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del mercado de valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

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

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

El valor de mercado de los inmuebles para uso propio y de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2024 y 2023 de acuerdo con los métodos descritos en las Notas 4-b y 4-c.

- La vida útil de los inmuebles para uso propio y de las inversiones inmobiliarias (Notas 4-b y 4-c).

- La clasificación, valoración y el deterioro de determinados activos financieros, incluyendo los instrumentos financieros derivados e instrumentos de patrimonio (Notas 4-e, 9, 10, 11 y 12).
- Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el balance (Notas 4-m y 18).
- La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta (Notas 4-f y 13).

La Sociedad revisó en 2023 las estimaciones de las vidas útiles de algunos elementos clasificados en el epígrafe del balance correspondientes a "Inversiones inmobiliarias" 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. Las nuevas vidas útiles supusieron una reducción de las dotaciones a la amortización de entorno a 23 millones de euros con respecto a la amortización teórica que se hubiera producido considerando las vidas útiles de años anteriores.

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.

e) Comparación de la información

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

f) Agrupación de partidas

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

g) Corrección de errores

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

h) 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 de la Sociedad, así como los principales impactos contables en las cuentas anuales.

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

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

Los potenciales impactos en las cuentas anuales individuales 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) permite generar un impacto positivo en la valoración de los inmuebles de la Sociedad 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 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

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

- Riesgos vinculados a los instrumentos financieros: A la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, la totalidad de los bonos de la Sociedad tienen la calificación de bonos verdes ascendiendo a un importe de 2.825 millones de euros (2.882 millones de euros a 31 de diciembre de 2023).
- Asimismo, la Sociedad tiene una línea de crédito totalmente disponible por importe de 1.000 millones de euros indexada a indicadores ESG, cuyas tasas de interés podrían variar en función de la evolución de dichos indicadores. Durante el ejercicio 2024, la Sociedad 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: las inversiones realizadas por la Sociedad le han permitido estar alineado con la normativa en vigor relativa al cambio climático. En consecuencia, la Sociedad no ha recibido ninguna sanción por no respetar dicha reglamentación. Por otro lado, la Sociedad ha puesto en marcha un sistema de vigilancia con la finalidad de anticipar la evolución de la normativa en esta materia, adoptando las acciones necesarias para garantizar su cumplimiento. Ni a 31 de diciembre de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no se ha registrado provisión alguna por sanciones por incumplimiento de la normativa medioambiental vigente.
- La dotación a la amortización de los activos o la reestimación de las vidas útiles y de los valores residuales del inmovilizado: los activos de la Sociedad están fundamentalmente registrados a su coste de adquisición. En el ejercicio 2023 la Sociedad revisó las estimaciones de vida útil de sus activos, resultando unas vidas útiles superiores a las anteriormente consideradas como consecuencia de las inversiones y mantenimientos realizados por la Sociedad en sus activos (Nota 4-c).

i) Moneda funcional

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

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2024 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad 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, y (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.

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

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

Ejercicio	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023
Dividendos distribuidos (miles de Euros)	101.549	111.087	127.533	132.872	143.609

4. **Normas de registro y valoración**

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

a) Inmovilizado intangible

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

Fondo de comercio -

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

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

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

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

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

Aplicaciones informáticas -

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

b) Inmovilizado material

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

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los inmuebles.

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

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

	Años de vida útil estimada
Inmuebles para uso propio	
Construcciones	50-100
Instalaciones	10-20
Otro inmovilizado material	10-20

Deterioro del valor del inmovilizado material -

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

Las posibles pérdidas por deterioro del valor de los inmuebles de uso propio se registran de acuerdo con las mismas hipótesis de valoración descritas en la Nota 4-c.

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

	Años de vida útil estimada
Inmuebles	
Construcciones	50-100
Instalaciones	10-20
Otro inmovilizado material	10-20

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes para cada una de ellas, y se dotan de oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. El valor de mercado se determina, semestralmente, esto es, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada ejercicio, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Cushman & Wakfield y CB Richard Ellis Valuation en España para el ejercicio 2024 y 2023), realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante los ejercicios 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, elabora su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adopta un periodo de arrendamiento medio si no dispone de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

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

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

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

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

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

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

<i>Yields ponderadas (%) – Oficinas</i>	Brutas	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	5,09	4,97
Total cartera	5,07	5,02
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,89	4,74
Total cartera	4,89	4,61

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2024					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	3,50	2,75	2,50	2,50	2,50
Total cartera	3,50	2,75	2,50	2,50	2,50
Madrid –					
Cartera en explotación	3,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Total cartera	3,50	2,50	2,50	2,50	2,50

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2023					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	0,50	1,80	2,50	2,50	2,50
Total cartera	0,50	1,80	2,50	2,50	2,50
Madrid –					
Cartera en explotación	1,30	2,00	2,50	2,50	2,50
Total cartera	1,30	2,00	2,50	2,50	2,50

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

Las variaciones de un cuarto de punto porcentual en las tasas de rentabilidad tienen el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del deterioro de valor de sus activos registrados en los epígrafes “Inmovilizado material”, “Inversiones inmobiliarias” y “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance:

Sensibilidad de los deterioros del valor de los activos a modificaciones de 25 puntos básico de las tasas de rentabilidad consideradas en las valoraciones	Miles de Euros				
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto	Reversión	Deterioro
Diciembre 2024	3.845.419	4.022.596	3.683.070	27.681	(37.111)
Diciembre 2023	4.004.167	4.201.607	3.824.958	23.144	(24.852)

Las variaciones de un cuarto de punto porcentual en las tasas de rentabilidad (“yield”) tienen el siguiente impacto sobre los potenciales ingresos en rentas a percibir por los activos registrados en los epígrafes “Inversiones inmobiliarias” y “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de las tasas de rentabilidad (Yield)	Sensibilidad de la valoración a crecimientos porcentuales en rentas		
	-2,50%	0%	2,5%
-25pb	3.943.848	4.022.596	4.098.445
0pb	3.774.528	3.845.419	3.918.447
+25pb	3.616.244	3.683.070	3.757.015

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

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2024 y 2023 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 133.067 y 140.167 miles de euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 19-a).

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

d) Arrendamientos

Arrendamiento financiero -

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo -

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

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

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

e) Instrumentos financieros

Activos financieros -

Activos financieros a coste amortizado -

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

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias -

En esta categoría se incluyen los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni que se deben valorar al coste, y sobre los que se ha realizado la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

Adicionalmente, se incluyen aquellos activos financieros designados, en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría, para eliminar o reducir significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste -

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

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

Deterioro del valor

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

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las sociedades participadas, se toma en consideración el patrimonio neto atribuible a la Sociedad más las plusvalías tácitas existentes en el momento de la valoración siguiendo las recomendaciones de la EPRA para el cálculo del EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA), tomando siempre en consideración la existencia de cotización en un mercado organizado como mejor evidencia de un valor recuperable.

En el caso de la participación financiera en Utopicus se utiliza como valor recuperable una proyección de descuento de flujos de caja proyectados en base al plan de negocios de dicha sociedad.

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

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

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

Pasivos financieros -

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

Pasivos financieros a coste amortizado -

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

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

Valoración inicial y posterior

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

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

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

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

Instrumentos de patrimonio propio (Nota 14) -

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

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

Cuando las accionistas efectúen una aportación en porcentaje superior a su participación en el capital social de la Sociedad, el exceso sobre dicho importe se reconocer atendiendo a la realidad económica de la operación.

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

Instrumentos financieros derivados (Nota 12) -

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

- Los instrumentos financieros derivados que cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas; se reconocen inicialmente por su valor razonable, más, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la contratación de los mismos o menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. No obstante, los costes de transacción se reconocen posteriormente en resultados, en la medida en que no forman parte de la variación efectiva de la cobertura.
- Contabilización de instrumentos financieros no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

La eficacia de los instrumentos 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.

Los Administradores de la Sociedad han considerado el riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados, sin que de la misma se haya desprendido un impacto significativo a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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

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

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

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

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

Los pasivos vinculados con activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta se presentan en el balance de forma separada de los otros pasivos en el epígrafe de "Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta".

g) Estado de flujos de efectivo (método indirecto)

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

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

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

i) Corriente / no corriente

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

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

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

j) Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

k) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese -

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no mantiene registrada provisión alguna por este concepto.

Compromisos por pensiones -

Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad tiene asumido, con los consejeros ejecutivos y con un miembro de la Alta dirección, el compromiso de realizar una aportación definida para la contingencia de jubilación a un plan de pensiones externo, que cumple los requisitos establecidos en el Real Decreto 1588/1999, de 15 de octubre.

Planes de pensiones de aportaciones definidas -

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.

Pagos basados en acciones (Nota 21-d) -

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

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

l) Subvenciones recibidas

Las subvenciones que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos hasta cumplir las condiciones para considerarse no reintegrables, mientras que las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención.

A estos efectos, una subvención se considera no reintegrable cuando existe un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión y no existen dudas razonables de que se cobrará.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inversiones inmobiliarias se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.

m) Impuestos sobre beneficios (Nota 18)

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

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

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

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

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, en la medición de los pasivos por impuesto diferido la Sociedad refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que se espera recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos. En este sentido, para los pasivos por impuestos diferidos que surgen de propiedades de inversión, se considera que existe una presunción refutable de que su importe en libros se recuperará mediante su venta.

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

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

Régimen SOCIMI -

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

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

- 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.

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

El plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento.

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

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

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.

n) Ingresos y gastos

Criterio general -

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

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

Arrendamiento de inmuebles -

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos (Nota 4-d).

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

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

Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler -

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes. La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del período mínimo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. Las carencias a más de un año se reflejan en el balance como un activo no corriente (Nota 11-a).

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

Intereses y dividendos recibidos -

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

La Sociedad, atendiendo a lo recogido en la consulta del BOICAC 79 y la resolución del ICAC para el reconocimiento de ingresos del 10 de febrero de 2021, relacionada con el registro de determinados ingresos para las sociedades cuyo objeto social es la tenencia de participaciones financieras, refleja los ingresos por dividendos procedentes de las participaciones mantenidas sobre las sociedades que ostenta control como mayor importe del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Notas 19-a y 20).

Igualmente, cuando se produce la venta de una participación el resultado se registra dentro del resultado de explotación.

En relación a los intereses obtenidos de la financiación otorgada a la participadas SFL, estos se han considerado como ingresos financieros en la medida que esta financiación no es una actividad recurrente y que SFL históricamente se ha financiado con recursos ajenos al grupo.

o) Transacciones con partes vinculadas (Nota 20)

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

p) Costes repercutidos a arrendatarios

La mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles.

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias. El importe por estos conceptos en los ejercicios 2024 y 2023 ha ascendido a 29.907 y 31.970 miles de euros, respectivamente.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión netos de repercusión que han generado ingresos por rentas durante los ejercicios 2024 y 2023, incluidos dentro del epígrafe "Resultado de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias, ascienden a 14.690 y 12.276 miles de euros, respectivamente.

El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

q) Combinaciones de negocios

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

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

5. Inmovilizado intangible

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

	Miles de Euros			Total
	Fondo de comercio	Propiedad industrial	Aplicaciones informáticas	
Saldo a 31 de diciembre de 2022	44.329	180	2.476	46.985
Coste de adquisición	113.258	492	8.227	121.977
Amortización acumulada	(68.929)	(312)	(5.751)	(74.992)
Adiciones	--	--	2.425	2.425
Dotación a la amortización	(8.720)	(56)	(1.522)	(10.298)
Retiros	--	--	(624)	(624)
Bajas de amortización	--	--	624	624
Saldo a 31 de diciembre de 2023	35.609	124	3.379	39.112
Coste de adquisición	113.258	492	10.028	123.778
Amortización acumulada	(77.649)	(368)	(6.649)	(84.666)
Adiciones	--	--	122	122
Dotación a la amortización	(8.721)	(56)	(1.250)	(10.027)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	26.888	68	2.251	29.207
Coste de adquisición	113.258	492	10.150	123.900
Amortización acumulada	(86.370)	(424)	(7.899)	(94.693)

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado inmaterial totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 5.275 y 4.113 miles de euros, respectivamente.

6. Inmovilizado material

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

	Miles de Euros		Total
	Terrenos y Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	
Saldo a 31 de diciembre de 2022	17.904	3.783	21.687
Coste de adquisición	19.681	8.531	28.212
Amortización acumulada	(1.777)	(4.748)	(6.525)
Adiciones	--	568	568
Dotación a la amortización	(31)	(450)	(481)
Retiros (Nota 19-e)	--	(135)	(135)
Bajas de amortización (Nota 19-e)	--	113	113
Saldo a 31 de diciembre de 2023	17.873	3.879	21.752
Coste de adquisición	19.681	8.964	28.645
Amortización acumulada	(1.808)	(5.085)	(6.893)
Adiciones	--	1.760	1.760
Dotación a la amortización	(32)	(465)	(497)
Retiros (Nota 19-e)	--	(36)	(36)
Bajas de amortización (Nota 19-e)	--	36	36
Saldo a 31 de diciembre de 2024	17.841	5.174	23.015
Coste de adquisición	19.681	10.688	30.369
Amortización acumulada	(1.840)	(5.514)	(7.354)

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

De las valoraciones realizadas por expertos independientes a 31 de diciembre del 2024 y 2023 (Nota 4-b) de los inmuebles destinados al uso propio, no se desprende la necesidad de registrar deterioro de valor alguno, dado que las valoraciones de los inmuebles son superiores a su valor neto contable.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad registró la baja de determinados activos incluidos en el epígrafe "Inmovilizado material", que supuso una pérdida de 22 miles de euros registrada en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 19-e). En el ejercicio 2024, las bajas registradas no han tenido impacto alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias por encontrarse los activos totalmente amortizados.

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023 el valor neto contable de los terrenos destinados al uso propio de la Sociedad asciende a 16.876 miles de euros.

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 2.400 y 2.256 miles de euros, respectivamente.

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

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, estos se encuentran totalmente asegurados.

7. Inversiones inmobiliarias

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

	Miles de Euros			Total
	Terrenos	Construcciones e instalaciones	Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	
Saldo a 31 de diciembre de 2022	1.634.196	1.050.548	299.874	2.984.618
<i>Coste de adquisición</i>	<i>1.730.782</i>	<i>1.554.568</i>	<i>300.731</i>	<i>3.586.081</i>
<i>Amortización acumulada</i>	--	<i>(504.020)</i>	<i>(857)</i>	<i>(504.877)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(96.586)</i>	--	--	<i>(96.586)</i>
Adiciones	--	34.232	98.947	133.179
Dotación a la amortización	--	(33.046)	--	(33.046)
Bajas de coste de adquisición (Nota 19-e)	(18.568)	(22.278)	--	(40.846)
Bajas de amortización (Nota 19-e)	--	5.241	--	5.241
Bajas de deterioro del valor (Notas 19-d y 19-e)	2.356	--	--	2.356
Traspaso (Nota 13)	(50.072)	(52.119)	(52.710)	(154.901)
Traspaso de amortización (Nota 13)	--	3.366	--	3.366
Traspaso de deterioro (Notas 13 y 19-d)	17.253	--	--	17.253
Aplicación de deterioro (Nota 19-d)	10.996	--	--	10.996
Deterioro del valor (Nota 19-d)	(96.455)	--	--	(96.455)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	1.499.706	985.944	346.111	2.831.761
<i>Coste de adquisición</i>	<i>1.662.142</i>	<i>1.514.403</i>	<i>346.968</i>	<i>3.523.513</i>
<i>Amortización acumulada</i>	--	<i>(528.459)</i>	<i>(857)</i>	<i>(529.316)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(162.436)</i>	--	--	<i>(162.436)</i>
Adiciones	25	68.123	6.800	74.948
Aportación no dineraria (Nota 1)	64.964	45.442	--	110.406
Dotación a la amortización	--	(34.342)	--	(34.342)
Bajas de coste de adquisición	--	(969)	(353)	(1.322)
Bajas de amortización	--	1.322	--	1.322
Traspaso (Nota 13)	24.007	(77.234)	(44.656)	(97.883)
Traspaso de amortización (Nota 13)	--	13.251	(10.133)	3.118
Traspaso de deterioro (Notas 13 y 19-d)	38.880	--	--	38.880
Aplicación de deterioro (Nota 19-d)	11.763	--	--	11.763
Deterioro del valor (Nota 19-d)	(21.331)	--	--	(21.331)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	1.618.014	1.001.537	297.769	2.917.320
<i>Coste de adquisición</i>	<i>1.751.138</i>	<i>1.549.802</i>	<i>308.723</i>	<i>3.609.663</i>
<i>Amortización acumulada</i>	--	<i>(548.265)</i>	<i>(10.954)</i>	<i>(559.219)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(133.124)</i>	--	--	<i>(133.124)</i>

a) *Movimientos del ejercicio 2024 -*

Las adiciones del ejercicio 2024 correspondieron a inversiones realizados en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 74.948 miles de euros, incluidos 2.429 miles de euros de costes financieros, asociados a diversos proyectos de inversión y rehabilitación en sus inmuebles.

La aportación no dineraria es el resultado neto de (i) la aportación de inmuebles realizada por Critería Caixa, S.A.U. y ciertas sociedades filiales, en el marco de la ampliación de capital descrita en la Nota 1, por importe conjunto de 272.473 miles de euros, así como de (ii) la posterior aportación de los inmuebles residenciales realizada por la Sociedad a su sociedad dependiente Colonial Living, S.L.U., por importe de 162.067 miles de euros (Nota 10-a).

Adicionalmente en el ejercicio 2024, se han reclasificado tres inmuebles del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance, por importe total de 55.885 miles de euros (Nota 13).

b) Movimientos del ejercicio 2023 -

Las adiciones del ejercicio 2023 correspondieron a inversiones realizados en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 133.179 miles de euros, incluidos 5.665 miles de euros de costes financieros (Nota 19-f), asociados a diversos proyectos de inversión y rehabilitación en sus inmuebles.

Durante el ejercicio 2023, se enajenó un local, un inmueble de oficinas y dos plantas de oficinas, por un importe total de venta de 38.874 miles de euros, lo que supuso un beneficio de 4.657 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta. Adicionalmente, se registraron bajas por sustitución de determinados elementos de las inversiones inmobiliarias por importes de 3 miles de euros.

Adicionalmente en el ejercicio 2023, se reclasificaron una planta de oficinas y dos inmuebles del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance, y se ha traspasado un inmueble del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al epígrafe "Inversiones inmobiliarias", por importe neto total de 134.282 miles de euros (Nota 13).

c) Deterioro del valor -

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por los expertos independientes a 31 de diciembre del 2024 se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una dotación neta por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 9.568 miles de euros (85.459 miles de euros a 31 de diciembre del 2023). Dichos resultados han sido registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 19-d).

d) Otra información -

La superficie total por ubicación (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias en explotación y en curso a 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

Ubicación	Superficie total (m2)					
	Inversiones inmobiliarias en explotación		Inversiones inmobiliarias 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	166.523	742.207	698.218
	971.393	870.281	170.368	217.972	1.141.761	1.088.253

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 213.245 y 210.827 miles de euros, respectivamente.

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

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, estos se encuentran totalmente aseguradas.

8. Arrendamientos operativos - Arrendadora

A cierre de los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Menos de un año	136.696	128.086
Entre uno y cinco años	248.757	240.336
Más de cinco años	32.845	31.212
Total	418.298	399.634

9. Instrumentos financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" (Nota 4-e), excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 10) , es el siguiente:

Activos financieros a largo y corto plazo –

	Miles de Euros							
	Activos financieros							
	Créditos a empresas grupo		Instrumentos de patrimonio		Otros activos financieros		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Activo financiero a coste amortizado (Notas 9-a ,10-b y 20)	4.114	3.913	--	--	--	--	4.114	3.913
Inversiones en empresas del grupo	4.114	3.913	--	--	--	--	4.114	3.913
Activo financiero a coste amortizado (Nota 11-a)	--	--	--	--	32.450	53.167	32.450	53.167
Activos a valor razonable con cambios en el pérdidas y ganancias (Nota 11-b)	--	--	5.086	3.524	--	--	5.086	3.524
Derivados de cobertura (Nota 12)	--	--	--	--	--	1.958	--	1.958
Inversiones financieras	--	--	5.086	3.524	32.450	55.125	37.536	58.649
No Corrientes	4.114	3.913	5.086	3.524	32.450	55.125	41.650	62.562
Activo financiero a coste amortizado (Notas 9-a y 20)	563.256	418.269	--	--	--	--	563.256	418.269
Inversiones en empresas del grupo	563.256	418.269	--	--	--	--	563.256	418.269
Activo financiero a coste amortizado (Nota 11-a)	--	--	--	--	27.126	8.868	27.126	8.868
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	--	--	--	27.126	8.868	27.126	8.868
Activo financiero a coste amortizado (Nota 11-a)	--	--	--	--	10.525	670	10.525	670
Activos financieros a coste	--	--	9	9	--	--	9	9
Inversiones financieras	--	--	9	9	10.525	670	10.534	679
Corrientes	563.256	418.269	9	9	37.651	18.406	600.916	427.816
Activos Financieros	567.370	422.182	5.095	3.533	70.101	73.531	642.566	490.378

Pasivos financieros a largo y corto plazo –

	Miles de Euros							
	Pasivos financieros							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Otros pasivos financieros		Total	
2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 16)	(3.622)	101.763	2.306.360	2.678.495	31.052	28.771	2.333.790	2.809.029
Instrumentos financieros derivados (Nota 12)	--	--	--	--	2.075	2.053	2.075	2.053
Deudas con entidades financieras	(3.622)	101.763	2.306.360	2.678.495	33.127	30.824	2.335.865	2.811.082
Largo Plazo	(3.622)	101.763	2.306.360	2.678.495	33.127	30.824	2.335.865	2.811.082
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 16)	(1.026)	218	508.800	197.566	--	--	507.774	197.784
Instrumentos financieros derivados (Nota 12)	--	--	--	--	1.707	5.067	1.707	5.067
Deudas con entidades financieras	(1.026)	218	508.800	197.566	1.707	5.067	509.481	202.851
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 16)	--	--	3.386	293	--	--	3.386	293
Deudas Empresas del Grupo	--	--	3.386	293	--	--	3.386	293
Pasivo financiero a coste	--	--	--	--	39.133	82.294	39.133	82.294
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	--	--	--	--	39.133	82.294	39.133	82.294
Corto Plazo	(1.026)	218	508.800	197.566	44.226	87.654	552.000	285.438
Pasivos Financieros	(4.648)	101.981	2.815.160	2.876.061	77.353	118.478	2.887.865	3.096.520

10. **Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes**

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

El desglose por sociedad dependiente a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	31 de diciembre de 2022	Altas o dotaciones	31 de diciembre de 2023	Altas o dotaciones	Bajas o Retrocesiones	31 de diciembre de 2024
Coste de adquisición:						
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	2.627.072	1.489	2.628.561	2.037	--	2.630.598
Colonial Tramat, S.L.U.	23	--	23	--	--	23
Inmocol Torre Europa, S.A.	12.080	--	12.080	--	--	12.080
Peñalvento, S.L.U.	20.755	--	20.755	73.181	(93.936)	--
Utopicus Innovación Cultural, S.L.U.	51.733	--	51.733	--	(7.501)	44.232
Wittywood, S.L.U.	9.647	(9)	9.638	--	--	9.638
Inmocol One, S.A.U.	60	--	60	--	--	60
Inmocol Two, S.L.U.	13	--	13	--	--	13
Colonial Lab, S.L.U.	13	--	13	262	--	275
Colonial Living, S.L.U.	--	--	--	162.070	--	162.070
Total coste de adquisición	2.721.396	1.480	2.722.876	237.550	(101.437)	2.858.989
Deterioro del valor:						
Colonial Tramat, S.L.U.	(16)	(2)	(18)	--	1	(17)
Utopicus Innovación Cultural, S.L.U.	(31.660)	(2.717)	(34.377)	--	3.819	(30.558)
Wittywood, S.L.U.	(655)	(163)	(818)	--	62	(756)
Inmocol One, S.A.U.	(3)	(2)	(5)	--	1	(4)
Inmocol Two, S.L.U.	(3)	(1)	(4)	--	--	(4)
Colonial Lab, S.L.U.	(3)	(1)	(4)	(259)	--	(263)
Total deterioro del valor	(32.340)	(2.886)	(35.226)	(259)	3.883	(31.602)
Total neto	2.689.056	(1.406)	2.687.650	237.291	(97.554)	2.827.387

Movimientos del ejercicio 2024-

Con fecha 5 de enero de 2024 la sociedad dependiente Colonial Lab, S.L.U. ha acordado la ampliación de capital por compensación de créditos mediante la emisión de 10.000 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro por participación y una prima asociada de 252 miles de euros, que han sido íntegramente suscritas por la Sociedad.

Con fecha 6 de marzo de 2024, la Sociedad ha capitalizado el préstamo existente con Peñalvento, por importe de 73.181 miles de euros, posteriormente con fecha 7 de marzo de 2024, la Sociedad ha transmitido su participación financiera en Peñalvento, S.L.U. a un tercero en el marco de los acuerdos firmados entre las partes. El precio de la transmisión ha ascendido a 106.835 miles de euros, y ha generado un beneficio de 12.471 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe "Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad. Del precio anterior, 28.287 miles de euros ya habían sido cobrados por la Sociedad en concepto de pago a cuenta del precio de las participaciones, y se encontraban registradas en el epígrafe "Anticipos de clientes" del balance a 31 de diciembre de 2023 (Nota 20-b).

Con fecha 4 de julio de 2024 la Sociedad ha aportado una serie de inmuebles de uso residencial a la nueva sociedad dependiente Colonial Living, S.L.U., inmuebles que habían sido recibidos en la aportación no dineraria descrita en la Nota 1, por un valor de 162.067 miles de euros. Colonial Living, S.L.U. ha sido previamente constituida, con un capital social de 3 miles de euros, dividido en 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, y que han sido íntegramente suscritas por la Sociedad.

Con fecha 30 de diciembre de 2024, la Sociedad, como socio único de la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L.U., ha acordado la devolución de prima de asunción por importe de 7.501 miles de euros, que se ha registrado minorando el coste de adquisición de la participación mantenida en Utopicus Innovación Cultural, S.L.U.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha adquirido 26.748 acciones de la sociedad dependiente Société Foncière Lyonnaise, S.A. a accionistas minoritarios. El importe total de las adquisiciones ha ascendido a 2.037 miles de euros.

Movimientos del ejercicio 2023-

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad adquirió a accionistas minoritarios 20.350 acciones de la sociedad dependiente Société Foncière Lyonnaise, S.A. El importe de la adquisición ascendió a 1.489 miles de euros.

Deterioro del valor -

Durante los ejercicios 2024 y 2023, no se han registrado deterioros de valor de la participación financiera en SFL (Nota 4-e).

La cotización de las acciones de SFL, en el mercado Euronext de Paris, al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 ha sido de 74,20 y 67,00 euros por acción, respectivamente.

De la valoración por el valor recuperable de la proyección de descuento de flujos de caja proyectados en base al plan de negocios de la sociedad filial Utopicus (Nota 4-e), ha supuesto una reversión de provisión por importe de 3.819 miles de euros (a 31 de diciembre de 2013 supuso una dotación de provisión por importe de 2.717 miles de euros).

b) Créditos a empresas del grupo no corrientes

El epígrafe "Créditos a empresas del grupo no corrientes" a 31 de diciembre de 2024 está formado por el crédito concedido por la Sociedad, más los intereses devengados, a la sociedad dependiente Wittywood, S.L. por un importe total de 4.114 miles de euros (3.913 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

11. Activos financieros

a) *Activos financieros a coste amortizado –*

El detalle de los “Activos financieros a coste amortizado” (Nota 9-a) es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes		
Créditos a empresas del grupo (Nota 20)	4.114	3.913
Inversiones financieras no corrientes		
Depósitos y fianzas	18.467	19.362
Deudores varios no corrientes	13.983	33.805
No Corriente	36.564	57.080
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes		
Créditos a empresas del grupo (Nota 20)	563.256	418.269
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	23.569	2.147
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 20)	133	218
Deudores varios corrientes	3.328	6.318
Otros	96	185
Inversiones financieras corrientes		
Otros activos financieros	10.525	670
Corriente	600.907	427.807

Depósitos y fianzas–

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

Deudores varios–

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Coste:		
Inmo Criteria Patrimonio, S.L.	--	21.181
Incentivos al alquiler (Nota 4-n)	13.983	12.624
Total coste	13.983	33.805
Total deudores varios no corrientes	13.983	33.805
Coste:		
Nozar, S.A.	147	915
Incentivos al alquiler (Nota 4-n)	3.249	6.082
Otros	79	236
Total coste	3.475	7.233
Deterioro:		
Nozar, S.A.	(147)	(915)
Total deterioro del valor	(147)	(915)
Total deudores varios corrientes	3.328	6.318

Durante el ejercicio 2023 se reconoció un derecho de cobro de 22.000 miles de euros con Inmo Criteria Patrimonio, S.L., procedente de la venta de un activo no corriente mantenido para la venta. El pago de dicho importe quedó aplazado durante 18 meses y se encontraba debidamente avalado (Nota 13). A 31 de diciembre de 2024 el importe aplazado ha sido reclasificado al epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” del balance.

Durante el ejercicio 2023 fueron traspasados incentivos al alquiler por importe de 637 miles de euros al epígrafe “Activos corrientes mantenidos para la venta avalado (Nota 13). Durante el ejercicio 2024 no se ha registrado traspaso alguno.

b) Inversiones financieras a valor razonable –

El detalle de las “Inversiones financieras a valor razonables” (Nota 9) está constituido por la partida de Otros activos financieros no corrientes correspondientes a las participaciones adquiridas en la sociedad Fifth Wall Real State Technology.

12. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados mantenidos por la Sociedad a 31 de diciembre 2024 y 2023 se presentan a continuación:

31 de diciembre de 2024

	Tipo de interés	Liquidación anticipada	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable pasivo
Swap tipo de interés	2,45%	2027	2032	173.500	(255)
Swap tipo de interés	2,42%	2027	2032	173.300	(124)
Swap tipo de interés	2,48%	2028	2033	213.500	(393)
Swap tipo de interés	2,47%	2028	2033	213.350	(297)
Swap tipo de interés	2,64%	2028	2033	102.750	(801)
Swap tipo de interés	2,50%	2028	2033	101.470	(205)
No corrientes				977.870	(2.075)
Swap tipo de interés	2,28%	2025	2030	747.500	(1.707)
Corrientes				747.500	(1.707)
Total				1.725.370	(3.782)

31 de diciembre de 2023

	Tipo de interés	Liquidación anticipada	Vencimiento	Miles de Euros		
				Nominal	Valor razonable activo	Valor razonable pasivo
Swap tipo de interés	2,28%	2025	2030	747.500	--	(1.818)
Swap tipo de interés	2,45%	2027	2032	173.500	278	--
Swap tipo de interés	2,42%	2027	2032	173.300	408	--
Swap tipo de interés	2,48%	2028	2033	213.500	423	--
Swap tipo de interés	2,47%	2028	2033	213.350	522	--
Swap tipo de interés	2,64%	2028	2033	102.750	--	(235)
Swap tipo de interés	2,50%	2028	2033	101.470	327	--
No Corrientes				1.725.370	1.958	(2.053)
Swap tipo de interés	2,46%	2024	2029	173.000	--	(1.730)
Swap tipo de interés	2,46%	2024	2029	165.700	--	(1.666)
Swap tipo de interés	2,45%	2024	2029	168.050	--	(1.671)
Corrientes				506.750	--	(5.067)
Total				2.232.120	1.958	(7.120)

Durante el ejercicio 2024, han vencido tres instrumentos de cobertura forward starting de la Sociedad por importe nominal de 173.000, 165.700 y 168.050 miles de euros. La Sociedad aplicó la contabilidad de coberturas a dichos instrumentos, cuyo valor de mercado ha sido registrado en el patrimonio neto.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad canceló instrumentos de cobertura forward starting por un importe nominal de 2.232.120 miles de euros. La Sociedad aplicaba la contabilidad de coberturas a dichos instrumentos en base a transacciones previstas de emisión de deuda futura.

A su vez durante ambos ejercicios, dado que las transacciones previstas siguen siendo probables, la Sociedad mantiene en el patrimonio neto el importe registrado por el cambio de valor de mercado de dichas coberturas hasta el momento de la cancelación. Dicho importe será reciclado al resultado del ejercicio a partir de la fecha en que estaban previstas las emisiones de deudas inicialmente cubiertas.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad cobró un total de 211.774 miles de euros por el valor de los forward starting swap cancelados y por el vencimiento de los instrumentos de cobertura de Natwest por un importe nominal de 175.000 miles de euros. Dicho importe está incluido en el epígrafe de "Flujos de efectivo de las actividades de financiación" del estado de flujos de efectivo.

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

Las variaciones de 25 puntos básicos en las tasas de rentabilidad tienen el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus derivados:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de 25 puntos básicos de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valor razonable	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
31 de diciembre de 2024	(3.782)	(20.018)	19.581
31 de diciembre de 2023	(5.162)	(25.332)	24.716

13. Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	120.846	287.352
Adiciones	7.028	1
Retiros (Nota e)	(163.742)	(296.278)
Deterioro del valor (Nota 19-d)	(3.357)	(5.148)
Traspaso de coste adquisición (Nota 7)	97.883	154.901
Traspaso de amortización (Nota 7)	(3.118)	(3.366)
Traspaso de deterioro (Nota 7)	(38.880)	(17.253)
Traspaso de incentivos al arrendamiento	--	637
Saldo final	16.660	120.846

Movimientos del ejercicio 2024 -

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha traspasado desde el epígrafe del balance "Inversiones inmobiliarias" tres inmuebles por un importe neto contable 55.885 miles de euros (Nota 7).

La Sociedad han enajenado cuatro inmuebles por un importe total de venta de 188.247 miles de euros, lo que supuso un beneficio de 15.191 miles de euros, incluidos los costes indirectos de las ventas (Nota 19-e).

Las adiciones del ejercicio 2024 correspondieron a inversiones realizados en un activo no corriente mantenido para la venta, por importe de 7.028 miles de euros, incluidos 752 miles de euros de costes financieros, asociados a dicho activo no corriente disponible para la venta.

Movimientos del ejercicio 2023 -

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad traspasó desde el epígrafe del balance "Inversiones inmobiliarias" una planta de oficinas y dos inmuebles por un importe neto contable 165.053 miles de euros (Nota 7) y 637 miles de euros desde "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" correspondiente a la periodificación de incentivos al arrendamiento (Nota 11).

Adicionalmente durante el ejercicio 2023, la Sociedad traspasó desde el epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance un inmueble por valor neto contable de 30.771 miles de euros, por haberse cancelado la operación prevista de venta.

La Sociedad enajenó 3 inmuebles por un importe total de venta de 406.490 miles de euros, lo que supuso un beneficio de 99.940 miles de euros, incluidos costes indirectos de la venta (Nota 19-e).

Deterioro del valor -

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por los expertos independientes a 31 de diciembre del 2024 se puso de manifiesto la necesidad de registrar una dotación neta de 3.357 miles de euros del deterioro del valor (5.148 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Dicho movimiento fue registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 19-d).

14. Patrimonio neto

a) Capital social

A 31 de diciembre de 2023 el capital social estaba representado por 539.615.637 acciones de 2,50 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 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, 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 (Notas 7 y 10-a), resultando un importe total de 622.473 miles de euros.

Los Administradores analizaron la diferencia entre el valor razonable de los activos recibidos y el valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos con referencia al precio de cotización, concluyendo que no se ha producido un beneficio o perjuicio para los accionistas, procediendo por tanto a registrar la diferencia como prima de emisión.

A 31 de diciembre de 2024, tras la mencionada ampliación, el capital social de la Sociedad 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, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, son las siguientes:

	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Número de acciones*	% de participación	Número de acciones*	% de participación
Capital social				
Critería Caixa, S.A.U.	108.661.559	17,32%	--	--
Qatar Investment Authority (ii)	102.675.757	16,37%	102.675.757	19,03%
Fernández González, Carlos(iii)	80.028.647	12,76%	80.028.647	14,83%
Puig, S.A. (iv)	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.(i)	19712.594	3,14%	16.182.616	3,02%

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

(i) No se incluyen determinados instrumentos financieros ligados a acciones existentes de la Sociedad.

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

(iii) 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.

(iv) Puig, S.A. que controla el capital de Exea Inversiones Inmobiliarias, S.L.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 BlackRock Inc. tiene formalizados instrumentos financieros ligados a acciones de la Sociedad que podrían dar lugar, en caso de ejercicio, a una participación adicional en el capital social de Colonial. 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 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 u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción de acciones de la Sociedad, con expresa atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas hasta un máximo del 20% del capital social, así como de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender la conversión. El importe máximo de la emisión o emisiones de los valores que pueden realizarse al amparo de la presente delegación no podrá exceder en un importe conjunto de 500.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa.

La Junta General 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.

b) 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).

c) Reservas

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 aprobada por la Junta General de accionistas de fecha 13 de junio de 2024, por importe de 21.287 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 (70.272 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Otras reservas-

El detalle de otras reservas del epígrafe del balance es el siguiente:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Reservas voluntarias	217.411	169.441
Reservas de fusión	(27.468)	(27.468)
Resultados enajenación de acciones propias	(13.265)	(3.809)
Resultados de ejercicios anteriores	(5.810)	(27.010)
Gastos ampliación de capital	(27.010)	(1.223)
Total Otras reservas	143.858	109.931

A 31 de diciembre de 2024, considerando la dotación a la reserva voluntaria disponible incluida en la distribución de resultados del ejercicio 2023 de la Sociedad aprobada por la Junta General de accionistas de fecha 13 de junio de 2024, por importe de 47.970 miles de euros, la reserva voluntaria ha ascendido hasta los 217.411 miles de euros (169.441 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Se ha registrado en las reservas de la Sociedad el resultado generado por las entregas de acciones propias, que ha ascendido a 9.456 miles de euros de resultado negativo para el ejercicio 2024 (237 miles de euros de resultado negativo para el ejercicio 2023), así como los gastos asociados a ampliaciones de capital (Nota 14-a), que han ascendido a 4.587 miles de euros (a 31 de diciembre de 2023 el saldo ascendía a 1.223 miles de euros).

d) Acciones propias

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

	31 de diciembre de 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
Saldo final	9.376.122	61.187	7.993.765	64.928

Valores propios – Tramo libre

El número de acciones propias de la Sociedad 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
Saldo inicial	7.784.518	63.417	7.915.908	64.494
Entrega de acciones plan incentivos (Nota 21-d)	(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)
Saldo final	9.110.154	59.606	7.784.518	63.417

Entregas de acciones de la Sociedad derivadas del plan de incentivos a largo plazo (Nota 21-d) -

La Sociedad liquida anualmente las obligaciones correspondientes al cumplimiento del plan del ejercicio anterior mediante la entrega de acciones a los beneficiarios del plan de retribución, una vez evaluado el grado de cumplimiento de los indicadores en él establecidos.

Otras adquisiciones -

La Sociedad 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.

Otras entregas de acciones -

En el marco de la ampliación de capital realizada con Critería Caixa, S.A.U. (Nota 1), la Sociedad ha entregado 3.418.734 acciones, con un coste asociado de 27.774 miles de euros, en compensación del dividendo pagado por la Sociedad 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, la Sociedad, durante el ejercicio 2024, ha canjeado 27.784 acciones de SFL, a diversos directores de SFL, por 138.582 acciones de la Sociedad más 1.259 miles de euros en efectivo, aplicando las mismas condiciones acordadas para la oferta pública de adquisición.

Contratos de liquidez

La Sociedad suscribe contratos de liquidez, con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de las acciones. El número de acciones propias de la Sociedad incluidas en el contrato de liquidez y su coste de adquisición es el siguiente:

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

e) Ajustes por cambio de valor – Operaciones de cobertura

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	207.990	262.267
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(3.324)	(81.736)
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	(4.602)	27.459
Saldo final	200.064	207.990

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, existen 203.845 y 213.151 miles de euros respectivamente de reservas por cambios de valor razonable de coberturas eficientes ya canceladas que deberán ser transferidas a la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad (Nota 12).

El impacto en reservas por cambio de valor de coberturas eficientes vigentes asciende a 3.781 y 5.161 miles de euros de saldo deudor a 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

15. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones del balance, tanto corrientes como no corrientes, así como los principales movimientos registrados en el ejercicio 2024, son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Corrientes	No Corrientes
Saldo a 31 de diciembre de 2023	2.701	8
Dotación (Nota 19-d)	2.500	29
Aplicación	--	(12)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	5.201	25

Provisión para riesgos y gastos - Corrientes

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

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

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

31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente						
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Comisiones e intereses	12	--	--	--	--	--	--	12
Gasto formalización	(1.038)	(1.038)	(1.038)	(1.040)	(506)	--	(3.622)	(4.660)
Total Deudas con entidades de crédito	(1.026)	(1.038)	(1.038)	(1.040)	(506)	--	(3.622)	(4.648)
Obligaciones y otros valores negociables:								
Emisiones de obligaciones	500.000	700.000	--	500.000	1.125.000	--	2.325.000	2.825.000
Comisiones e intereses	15.219	--	--	--	--	--	--	15.219
Gasto formalización	(6.419)	(5.311)	(4.978)	(4.871)	(3.480)	--	(18.640)	(25.059)
Total Obligaciones y otros valores negociables	508.800	694.689	(4.978)	495.129	1.121.520	--	2.306.360	2.815.160
Total	507.774	693.651	(6.016)	494.089	1.121.014	--	2.302.738	2.810.512

31 de diciembre de 2023

	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente						
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos sindicados	--	--	--	105.000	--	--	105.000	105.000
Comisiones e intereses	1.353	--	--	--	--	--	--	1.353
Gasto formalización	(1.135)	(1.139)	(1.136)	(962)	--	--	(3.237)	(4.372)
Total Deudas con entidades de crédito	218	(1.139)	(1.136)	104.038	--	--	101.763	101.981
Obligaciones y otros valores negociables:								
Emisiones de obligaciones	187.200	500.000	700.000	--	500.000	995.000	2.695.000	2.882.200
Comisiones e intereses	15.358	--	--	--	--	--	--	15.358
Gasto formalización	(4.992)	(4.684)	(3.570)	(3.240)	(3.115)	(1.896)	(16.505)	(21.497)
Total Obligaciones y otros valores negociables	197.566	495.316	696.430	(3.240)	496.885	993.104	2.678.495	2.876.061
Total	197.784	494.177	695.294	100.798	496.885	993.104	2.780.258	2.978.042

a) Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad

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

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
28/10/2016	8 años	28/10/2024	1,450%	600.000	--	187.200
10/11/2016	10 años	10/11/2026	1,875%	50.000	50.000	50.000
28/11/2017	8 años	28/11/2025	1,625%	500.000	500.000	500.000
28/11/2017	12 años	28/11/2029	2,500%	500.000	500.000	370.000
17/04/2018	8 años	17/04/2026	2,000%	650.000	650.000	650.000
16/10/2020	8 años	14/10/2028	1,350%	500.000	500.000	500.000
22/06/2021	8 años	22/06/2029	0,750%	625.000	625.000	625.000
Total emisiones de obligaciones					2.825.000	2.882.200

Programa European Medium Term Note -

Con fecha 5 de octubre de 2016 la Sociedad registró en la bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange) un programa EMTN (European Medium Term Note) por importe de 3.000.000 miles de euros, ampliable hasta los 7.000.000 miles de euros (ampliable 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 (Irish Stock Exchange) 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.

Emisión y recompra de obligaciones de la Sociedad –

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 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 16 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).

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el valor razonable de las obligaciones emitidas por la Sociedad es de 2.719.198 y 2.706.549 miles de euros, respectivamente.

Cumplimiento de ratios financieras -

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 se cumplen las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

b) Emisión de pagarés de la Sociedad

Con fecha 13 de diciembre de 2018 la Sociedad registró en la bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange) un programa ECP (European Commercial Papers) por importe máximo de 500.000 miles de euros. Con fecha de 13 de noviembre de 2024 el programa ha sido renovado.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no tiene emisiones vigentes.

c) **Financiación sindicada**

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

Miles de Euros	Vencimiento	Miles de euros			
		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Financiación sindicada	noviembre 2027	1.000.000	--	1.000.000	105.000
Total financiación sindicada		1.000.000	--	1.000.000	105.000

Con fecha 28 de junio de 2024, se ha renovado la línea de crédito mejorando las condiciones, el margen y extendiendo el vencimiento hasta noviembre de 2029, que podría ser ampliable hasta noviembre de 2031. Dicha línea tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a métricas de sostenibilidad.

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

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad cumple con las ratios financieras a las que está sujeta.

d) **Otras garantías entregadas**

La Sociedad tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 31 de diciembre de 2024 por importe de 5.863 miles de euros (18.856 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Del total de avales concedidos a 31 de diciembre de 2023, la principal garantía concedida por importe de 13.000 miles de euros, correspondía a la garantía que la Sociedad había otorgado a un comprador, por el pago anticipado de éste, en la adquisición de un complejo residencial. Durante el mes de julio de 2024 dicho aval ha sido cancelado.

Adicionalmente, la Sociedad tiene otra garantía concedida, por importe de 4.804 miles de euros, correspondiente a compromisos adquiridos por la sociedad Asentia. En este sentido, la Sociedad 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 de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días.

e) **Intereses**

El tipo de interés medio de la Sociedad en el ejercicio 2024 ha sido del 0,66% (1,43% en 2023) o del 0,91% incorporando la periodificación de comisiones (1,70% en 2023). El tipo de interés de la deuda de la Sociedad vigente a 31 de diciembre de 2024 (spot) es del 1,65% (1,68% a 31 de diciembre de 2023).

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Obligaciones y otros valores negociables	15.219	15.358
Deudas con entidades de crédito	12	1.353
Total	15.231	16.711

f) **Gastos de formalización de deudas**

La Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2024 y 2023 en la cuenta de pérdidas y ganancias 2.841 y 2.355 miles de euros (Nota 19-e), respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio.

g) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y medios equivalentes incluye el efectivo en banco y en caja, así como inversiones de renta fija y/o del mercado monetario de gran liquidez que sean 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 456.768 y 336.056 miles de euros, respectivamente, de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.461 miles de euros (1.923 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Efectivo en bancos y cajas	90.497	125.156
Otros equivalentes de efectivo	366.271	210.900
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	456.768	336.056

17. Otros pasivos financieros no corrientes

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, incluye un importe de 31.052 y 28.771 miles de euros, respectivamente, correspondiente a las fianzas recibidas de los arrendatarios.

18. Administraciones públicas y situación fiscal

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

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

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	--	--	3.379	5.511
Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido	113	1.014	--	--
Hacienda Pública, por impuesto corriente	7.037	7.037	5.619	--
NOtros impuestos diferidos	--	--	156	188
Organismos de la Seguridad Social acreedores	--	--	397	182
Total saldos corrientes	7.150	8.051	9.551	5.881
Impuesto diferido por fusión (Nota 1)	--	--	65.140	74.974
Otros impuestos diferidos	--	--	4.336	4.508
Total saldos no corrientes	--	--	69.476	79.482

a) Conciliación entre el resultado contable y la base imponible de impuesto sobre sociedades -

La conciliación, diferenciado la parte que tributa bajo el régimen general del impuesto sobre sociedades y la parte que tributa bajo el régimen especial SOCIMI, es la siguiente:

31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros		
	Régimen general	Régimen SOCIMI	Total
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	(5.922)	148.945	143.023
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL (Nota 19-a)	--	(96.196)	(96.196)
Amortización fondo de comercio Axiare (Nota 5)	--	8.721	8.721
Aportación plan (Nota 21)	--	222	222
Gastos ampliación de capital (Nota 14-c)	--	(4.587)	(4.587)
Otros	(10)	1.947	1.947
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	814	--	814
Provisiones no deducibles	(721)	3.152	2.431
Amortización no deducible	(1.879)	(6)	(1.885)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro participaciones financieras (Nota 10-a)	--	(3.624)	(3.624)
Deterioro inmuebles no deducible	--	(3.574)	(3.574)
Amortización fondo de comercio financiero SFL	--	(282)	(282)
Bajas diferido por plusvalías activos	56.273	5.509	61.782
Base imponible (resultado fiscal)	48.555	60.251	108.806

31 de diciembre de 2023

	Miles de Euros		
	Régimen general	Régimen SOCIMI	Total
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	15.104	194.656	209.760
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL (Nota 19-a)	--	(168.171)	(168.171)
Amortización fondo de comercio Axiare (Nota 5)	--	8.720	8.720
Aportación plan (Nota 21)	--	184	184
Otros	(10)	1.375	1.365
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	749	--	749
Provisiones no deducibles	--	(109)	(109)
Amortización no deducible	414	(6)	408
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro participaciones financieras (Nota 10-a)	--	2.886	2.886
Deterioro inmuebles no deducible	--	40.078	40.078
Amortización fondo de comercio financiero SFL	--	(283)	(283)
Bajas diferido por plusvalías activos	24.953	29.375	54.328
Base imponible (resultado fiscal)	41.210	108.704	149.915

Las principales diferencias entre el resultado contable y la base imponible son las siguientes:

Régimen General -

- De acuerdo con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se estableció que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias correspondiente a los períodos impositivos que se iniciaron dentro de los años 2013 y 2014 sería deducible en la base imponible hasta el 70 por ciento de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible con carácter previo. En este sentido, la Sociedad procedió a realizar los ajustes correspondientes en su base imponible. A partir del ejercicio 2015, y según lo establecido en la Ley, la Sociedad ha ido recuperado anualmente una décima parte de las dotaciones a la amortización de los ejercicios 2013 y 2014 que fueron consideradas como no deducibles.
- Incorporación en la base imponible de diferencias entre valores contables y fiscales derivadas de operaciones societarias registradas en ejercicios anteriores (Nota 1).
- Otras provisiones que no fueron deducibles fiscalmente en ejercicios anteriores.

Régimen SOCIMI -

- Exención por dividendos procedentes de sociedades dependientes.
- Deterioros de inmuebles que no son fiscalmente deducibles.
- Deterioros del valor procedentes de participaciones financieras consideradas fiscalmente no deducibles.
- Incorporación en la base imponible de diferencias entre valores contables y fiscales derivadas de operaciones societarias registradas en ejercicios anteriores (Nota 1).
- Provisiones fiscalmente no deducibles.

b) Conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre beneficios -

La conciliación es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	143.023	209.760
Diferencias permanentes	(89.893)	(157.902)
Resultado contable ajustado	53.130	51.858
- Régimen SOCIMI	59.052	36.764
- Régimen General	(5.932)	15.094
Resultado contable ajustado al Régimen General	(5.932)	15.094
- Diferidos de activo no registrados compensados en el ejercicio	(1.879)	414
Resultado fiscal a Régimen General	(7.811)	15.508
Gasto por impuesto al tipo 25%	--	(3.783)
Activación escudo	(97)	(1.559)
Otros Ajustes	10.406	8.448
Total ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	10.309	3.106
- Por impuesto corriente	--	(3.783)
- Por impuesto diferido	10.309	6.889

El tipo imponible aplicable a las rentas que tributan bajo el régimen especial SOCIMI es del 0%, por lo que no se genera gasto por impuesto asociado a dichas rentas.

c) Impuestos diferidos de activo –

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

Impuestos diferidos de activo (Base imponible)	Miles de Euros			
	2024 (*)		2023 (*)	
	Base régimen general	Base SOCIMI	Base régimen general	Base SOCIMI
Pérdidas a compensar de resultados de ejercicios anteriores	5.294.421	--	5.306.559	--
Deterioro no deducible	--	79.191	--	82.764
Deterioro de participaciones financieras no deducibles	3	27.860	3	35.221
Gastos financieros no deducibles	415.475	99.424	415.475	99.424
Amortizaciones no deducibles	--	--	4.903	6
Provisiones no deducibles	65.515	4.498	66.236	1.278
Otros	20	65	20	218
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo	5.775.434	211.038	5.793.196	218.911

(*) De acuerdo con lo posteriormente descrito, en la determinación del pasivo por impuesto diferido a 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no ha registrado los correspondientes créditos fiscales, excepto por la aplicación de créditos fiscales por importe de 22.174 y 25.451 miles de euros respectivamente, toda vez que los mismos se han calculado atendiendo a la tasa efectiva.

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

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

Impuesto diferido de activo por deducciones pendientes de compensar -

A 31 de diciembre de 2024, no hay deducciones pendientes de aplicar (1.445 miles de euros por deducción reinversión a 31 de diciembre de 2023).

d) Impuestos diferidos de pasivo –

El detalle del saldo de las cuentas de pasivo por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2024 y 2023 se detalla en el siguiente cuadro:

Impuestos diferidos de pasivo	Miles de Euros	
	2024 (*)	2023 (*)
	Base imponible	Base imponible
Diferimiento por reinversión pendiente	14.347	15.161
Diferido por Fondo comercio financiero	4.165	3.883
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	349.256	401.699
Créditos fiscales activados	(88.698)	(101.803)
Total	279.070	318.940
Pasivos por impuesto diferido	69.632	79.670

(*) De los pasivos por impuestos diferidos, 69.476 miles de euros se encuentran registrados en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos no corrientes" y 156 miles de euros se encuentran registrados en el epígrafe "Otras deudas con administraciones públicas" dentro del pasivo corriente del balance (79.482 y 188 miles de euros, respectivamente, para el ejercicio 2023).

Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero–

La partida “Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero” recoge, el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de la Sociedad procedentes de las operaciones mercantiles descritas en la Nota 1 que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos, utilizando para ello la tasa efectiva que sería de aplicación teniendo en cuenta la normativa aplicable y la existencia de los créditos fiscales no registrados. En este sentido, los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de la Sociedad para activos no SOCIMI, así como para las plusvalías de los activos SOCIMI existentes en el momento de la adopción del régimen, se han registrado a su tasa efectiva.

e) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras –

Con fecha 2 de noviembre de 2022 se comunicó a la Sociedad 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 de octubre de 2018 a diciembre de 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. 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 de 9.283 miles de euros, que han sido registrados como un ingreso en el epígrafe “Impuesto sobre beneficios” de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad.

La Sociedad tiene abiertos a inspección los tres últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación en España.

f) Adhesión al código de buenas prácticas tributarias –

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el consejo de administración de la Sociedad acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias (“CBPT” en adelante). Dicho acuerdo fue comunicado a la administración con fecha 8 de enero de 2016.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad 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.

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

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

	<u>Miles de Euros</u>
Reserva legal y estatutarias	39.099
Otras reservas:	
Reserva voluntaria	169.439
Total reservas 31 de diciembre de 2024	<u>208.538</u>

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

	Miles de Euros		
	Régimen general	Régimen SOCIMI	Total
Reservas procedentes del ejercicio 2017			
Dotación a la reserva legal	--	3.250	3.250
Resultados de autocartera y gastos ampliación	--	(466)	(466)
Reservas procedentes del ejercicio 2018			
Dotación a la reserva legal	--	3.631	3.631
Resultados de autocartera y gastos ampliación	--	469	469
Reservas procedentes del ejercicio 2019			
Dotación a la reserva legal	--	8.787	8.787
Resultados de autocartera y gastos ampliación	--	(1.131)	(1.131)
Reservas de fusión	--	(27.469)	(27.469)
Reservas procedentes del ejercicio 2020			
Dotación a la reserva legal	--	--	--
Resultados de autocartera y gastos ampliación	--	(1.778)	(1.778)
Reservas procedentes del ejercicio 2021			
Dotación a la reserva legal	--	3.873	3.873
Resultados de autocartera y gastos ampliación	--	(1.098)	(1.098)
Reservas procedentes del ejercicio 2022			
Dotación a la reserva legal	--	11.633	11.633
Resultados de autocartera y gastos ampliación	--	(789)	(789)
Reservas procedentes del ejercicio 2023			
Dotación a la reserva legal	--	21.287	21.287
Resultados de autocartera y gastos ampliación	--	(237)	(237)
Reservas procedentes del ejercicio 2024			
Dotación a la reserva legal	--	--	--
Resultados de autocartera y gastos ampliación	--	(9.755)	(9.755)
Total	--	10.207	10.207

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

	Miles de Euros		
	Régimen general	Régimen SOCIMI	Total
Dividendo ejercicio 2017	--	29.247	29.247
Dividendo ejercicio 2018	--	32.677	32.677
Dividendo ejercicio 2019	--	79.080	79.080
Dividendo ejercicio 2020	--	--	--
Dividendo ejercicio 2021	--	34.853	34.853
Dividendo ejercicio 2022	--	104.699	104.699
Dividendo ejercicio 2023	--	143.609	143.609
Total	--	424.165	424.165

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

	Miles de Euros		
	Régimen general	Régimen SOCIMI	Total
Dividendo ejercicio 2017	34.186	2.860	37.046
Dividendo ejercicio 2018	--	4.200	4.200
Dividendo ejercicio 2019	--	--	--
Dividendo ejercicio 2020	--	--	--
Dividendo ejercicio 2021	--	--	--
Dividendo ejercicio 2022	--	--	--
Dividendo ejercicio 2023	--	--	--
Total	34.186	7.060	41.246

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

Ejercicio dividendo	Fecha de acuerdo distribución
2017	24 mayo 2018
2018	14 junio 2019
2019	30 junio 2020
2021	21 junio 2022
2022	15 junio 2023
2023	13 junio 2024

En el ejercicio 2020 la Sociedad registró pérdidas, por lo que no se realizó reparto de dividendos.

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

Inmueble	Población	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Pedralbes Centre	Barcelona	29-dic-92	1-ene-17
Avda. Diagonal, 530	Barcelona	29-dic-92	1-ene-17
Avda. Diagonal, 523	Barcelona	02-jul-18	02-jul-18
Amigó, 11-17	Barcelona	28-dic-94	1-ene-17
Avda. Diagonal, 682	Barcelona	30-dic-97	1-ene-17
Pº de la Castellana,52	Madrid	28-jul-98	1-ene-17
Vía Augusta, 21-23	Barcelona	26-oct-98	1-ene-17
Francisco Silvela, 42	Madrid	25-oct-04	1-ene-17
Alfons XII	Madrid	28-mar-00	1-ene-17
Ramírez de Arellano, 37	Madrid	30-nov-99	1-ene-17
Sant Cugat - Sant Joan	Sant Cugat del Vallès	24-dic-99	1-ene-17
Les Glòries - Diagonal	Barcelona	9-jun-00	1-ene-17
Jose Ortega Y Gasset, 100	Madrid	5-jul-00	1-ene-17
Pg. dels Til·lers, 2-6	Barcelona	15-sep-00	1-ene-17
Poeta Joan Maragall	Madrid	18-abr-01	1-ene-17
Avda. Diagonal, 409	Barcelona	9-oct-01	1-ene-17
Recoletos, 37-41	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
Pº de la Castellana, 43	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
López Hoyos, 35	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
Martinez Villergas, 49	Madrid	24-mar-06	1-ene-17
Príncipe de Vergara, 112-114	Madrid	14-jul-15	1-ene-17
Génova, 17	Madrid	28-jul-15	1-ene-17
Santa Engracia	Madrid	17-dic-15	1-ene-17
José Abascal, 45	Madrid	21-jun-16	1-ene-17
Travessera de Gràcia, 47-49	Barcelona	28-dic-16	1-ene-17
Gal·la Placidia	Barcelona	18-ene-18	18-ene-18
Avda. Diagonal, 609	Barcelona	29-dic-92	1-ene-17
Torre Bcn	Barcelona	31-oct-01	1-ene-17

Inmueble	Población	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Travessera de Gràcia, 11	Barcelona	28-dic-94	1-ene-17
Illacuna	Barcelona	6-may-14	1-ene-17
Diagonal, 197	Barcelona	4-dic-14	4-dic-14
Virto	Alcobendas	28-jul-14	28-jul-14
Manuel de Falla, 7	Madrid	24-may-16	24-may-16
Ribera de Loira, 28	Madrid	4-dic-14	4-dic-14
Tucumán	Madrid	30-mar-15	30-mar-15
Velázquez, 80 bis	Madrid	22-may-15	22-may-15
Don Ramón de la Cruz, 82	Madrid	8-oct-15	1-may-16
J.I. Luca de Tena, 7	Madrid	23-dic-16	23-dic-16
Miguel Ángel, 23	Madrid	16-ene-17	16-ene-17
Puerto de Somport, 8	Madrid	20-ene-17	2-ene-16
Josefa Valcárcel, 40 bis	Madrid	16-nov-17	30-sep-18
Torre Marenostrum	Barcelona	30-abr-19	1-ene-19
Serrano,73	Madrid	30-jun-16	1-ene-17
Santa Hortensia	Madrid	30-jun-16	1-ene-17
Arturo Soria, 336	Madrid	27-sep-17	22-sep-15
Egeo-Parteon	Madrid	16-ene-18	1-ene-15
Castellana, 163	Madrid	29-dic-16	1-ene-17
Lagasca	Madrid	2-dic-16	1-oct-18
Estébanez Calderón, 3-5	Madrid	25-may-15	1-ene-17
Parc Glorias	Barcelona	25-may-16	1-ene-17
Méndez Álvaro R-RTC-1	Madrid	20-dic-17	1-ene-18
Sancho de Ávila	Barcelona	31-oct-19	31-oct-19
Buenos Aires	Barcelona	26-nov-21	26-nov-21
Torre Visionary	Madrid	2-jul-24	2-jul-24
Llull 331	Barcelona	2-jul-24	2-jul-24
Gran Vía 30	Barcelona	2-jul-24	2-jul-24

Participación financiera

	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	9-jun-04	1-ene-17
Inmocol One, S.A.U.	29-jul-20	29-jul-20
Inmocol Two, S.L.U.	29-jul-20	29-jul-20
Colonial Lab, S.L.U.	29-jul-20	29-jul-20
Wittywood, S.L.	31-jul-20	1-ene-22
Colonial Living, S.L.U.	2-jul-24	2-jul-24

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

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

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

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

No aplica.

19. Ingresos y gastos

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

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

Actividades	Miles de Euros	
	2024	2023
Arrendamiento de edificios	133.067	140.167
Prestación de servicios	489	947
Ingresos por participaciones en empresas del grupo (Nota 4-n) (*)	101.259	177.022
Total	234.815	318.136

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

Área geográfica	Miles de Euros	
	2024	2023
Barcelona	47.368	44.634
Madrid	86.188	96.028
París (*)	101.259	177.022
Otros	--	452
Total	234.815	318.136

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

Los ingresos de los ejercicios 2024 incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4-n) , que ha supuesto un aumento de la cifra de negocios de 1.473 miles de euros (1.632 miles de euros de disminución durante el ejercicio 2023).

b) *Gastos de personal -*

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Sueldos y salarios	11.807	11.319
Indemnizaciones	861	--
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.854	1.835
Otros gastos sociales	3.950	1.524
Aportaciones a planes de pensiones de prestación definida	222	184
Reasignación interna	(1.320)	(1.414)
Total	17.374	13.448

A 31 de diciembre de 2024 la partida de "Otros gastos sociales" recoge 3.226 miles de euros correspondientes al plan de retribución a largo plazo descrito en la Nota 21-d (984 miles de euros durante el ejercicio 2023).

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

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Dotación provisión por insolvencias	411	678
Reversión provisión por insolvencias	--	(578)
Dotación provisión para riesgos y gastos (Nota 15)	2.500	--
Reversión provisión Otros saldos comerciales	(769)	(769)
Total	2.142	(669)

d) Deterioro del valor de activos inmobiliarios

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

	Miles de Euros		
	Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 13)	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2022	(96.586)	(21.012)	(117.598)
Dotación	(96.455)	(5.148)	(101.603)
Reversión	10.996	--	10.996
Retiros	2.356	38.266	40.622
Trasposos	17.253	(17.253)	--
Saldo a 31 de diciembre de 2023	(162.436)	(5.147)	(167.583)
Dotación	(21.331)	(3.357)	(24.688)
Reversión	11.763	--	11.763
Retiros	--	26.747	26.747
Trasposos	38.880	(38.880)	--
Saldo a 31 de diciembre de 2024	(133.124)	(20.637)	(153.761)

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Dotaciones inversiones inmobiliarias	(22.693)	(96.455)
Dotación activos mantenidos a la venta	(1.995)	(5.148)
Aplicaciones inmovilizado	11.763	10.996
Total	(12.925)	(90.607)

e) Resultados por enajenaciones y otros

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Resultados por enajenaciones:		
Inmovilizado material (Nota 6)	--	(22)
Inversiones inmobiliarias	1.227	4.657
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 13)	15.191	99.940
Total resultados por enajenación de activos	16.418	104.575
Otros (bajas por sustitución):		
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	--	(3)
Total otros (bajas sustitutivas)	--	(3)
Total	16.418	104.572

El resultado de las enajenaciones de Inversiones inmobiliarias del ejercicio 2024, por importe de 1.227 miles de euros, corresponden a la reversión de determinados costes de ventas, los cuales no han sido incurridos.

El detalle de los “Resultados por enajenaciones” ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Precio de venta	188.247	445.364
Valor neto de los activos:		
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	--	(33.249)
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 13)	(163.742)	(296.278)
Costes indirectos y otros	(8.087)	(11.262)
Resultado neto por venta de activos	16.418	104.575

f) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Ingresos financieros y otros	21.982	4.277
Ingresos financieros empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	17.006	7.435
Total Ingresos financieros	38.988	11.712
Intereses de deudas y obligaciones	(57.888)	(52.773)
Gastos formalización deudas periodificadas (Nota 16-f)	(2.841)	(2.355)
Reciclaje de derivados	4.586	453
Gastos asociados a la cancelación de préstamos	(4.440)	(839)
Otros gastos financieros	(940)	(276)
Costes financieros capitalizados	3.181	5.665
Total Gastos financieros	(58.342)	(50.125)
Deterioros y pérdidas:		
Deterioro participación financiera Utopicus Innovación Cultural, S.L.U. (Nota 10-a)	3.819	(2.717)
Deterioro participación financiera Colonial Trámit, S.L.U. (Nota 10-a)	1	(2)
Deterioro participación financiera Wittywood, S.L.U. (Nota 10-a)	62	(163)
Deterioro participación financiera Inmocol One, S.A.U. (Nota 10-a)	1	(2)
Deterioro participación financiera Inmocol Two, S.L.U. (Nota 10-a)	--	(1)
Deterioro participación financiera Colonial Lab, S.L.U. (Nota 10-a)	(259)	(1)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	3.624	(2.886)
Total resultado financiero	(15.730)	(41.299)

La partida Ingresos financieros empresas del grupo y asociadas está compuesta principalmente por los intereses derivados del contrato de financiación firmado entre la Sociedad y la sociedad filial Société Foncière Lyonnaise, S.A. por importe de 16.700 miles de euros para el ejercicio 2024 (6.872 miles de euros para el ejercicio 2023) (Nota 20 -a).

20. 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.

a) Operaciones con empresas del Grupo y asociadas -

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

Ejercicio 2024

	Miles de Euros			
	Servicios prestados	Compras de Inmovilizado	Dividendos recibidos (Nota 19 - a)	Ingresos por intereses financieros (Nota 19 - f)
Inmocol Torre Europa, S.A.	125	--	--	--
Peñalvento, S.L.U.	--	--	--	51
Wittywood, S.L.U.	24	--	--	201
Colonial Lab, S.L.U.	--	--	--	8
Utopicus Innovación Cultural, S.L.U.	10.593	8.857	--	46
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	--	--	101.259	16.700
Total	10.742	8.857	101.259	17.006

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad ha adquirido de la sociedad filial Utopicus Innovación Cultural, S.L.U. diversos elementos del inmovilizado 1.205 miles de euros de inmovilizado material y 7.505 miles de euros de Inversiones inmobiliarias, correspondientes a las implantaciones que la Sociedad filial había realizado en dichos espacios arrendados a la Sociedad.

Ejercicio 2023

	Miles de Euros		
	Servicios prestados	Dividendos recibidos (Nota 19 - a)	Ingresos por intereses financieros (Nota 19 - f)
Inmocol Torre Europa, S.A.	558	--	--
Peñalvento, S.L.U.	70	--	382
Wittywood, S.L.U.	24	--	172
Utopicus Innovación Cultural, S.L.U.	10.434	--	9
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (Nota 19 - e)	--	177.022	6.872
Total	11.086	177.022	7.435

b) Saldos con empresas del Grupo y asociadas –

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

Ejercicio 2024

	Miles de Euros				
	Cuentas a cobrar corrientes	Créditos concedidos no corrientes	Créditos concedidos corrientes	Fianzas recibidas	Cuentas a pagar corrientes
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	--	--	563.219	--	--
Inmocol Torre Europa, S.A.	13	--	--	--	--
Wittywood, S.L.U.	14	4.114	19	--	(76)
Inmocol One, S.A.U.	--	--	--	--	(56)
Inmocol Two, S.L.U.	--	--	--	--	(9)
Colonial Lab, S.L.U.	--	--	--	--	(13)
Colonial Living, S.L.U.	75	--	3	--	(3.232)
Utopicus Innovación Cultural, S.L.U.	31	--	15	--	--
Total	133	4.114	563.256	--	(3.386)

Con fecha 7 de marzo de 2024, y con carácter previo a la transmisión de las participaciones sociales de Peñalvento (Nota 10-a) , la Sociedad ha procedido a capitalizar el importe del préstamo concedido a dicha sociedad, por importe de 73.181 miles de euros.

Ejercicio 2023

	Miles de Euros				
	Cuentas a cobrar corrientes	Créditos concedidos no corrientes	Créditos concedidos corrientes	Fianzas recibidas	Cuentas a pagar corrientes
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	--	--	347.410	--	--
Colonial Tramit, S.L.U.	--	--	73	--	--
Peñalvento, S.L.U.	7	--	69.775	--	(5)
Wittywood, S.L.U.	2	3.913	2	--	(200)
Inmocol One, S.A.U.	--	--	--	--	(57)
Inmocol Two, S.L.U.	--	--	--	--	(10)
Colonial Lab, S.L.U.	177	--	--	--	--
Utopicus Innovación Cultural, S.L.U.	32	--	1.009	(1.292)	(21)
Total	218	3.913	418.269	(1.292)	(293)

c) Operaciones con partes vinculadas -

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

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

Durante el ejercicio 2023, D. Juan José Brugera canjeó 14.550 acciones de SFL por 75.284 acciones de la Sociedad 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 otras transacciones adicionales significativas con partes vinculadas.

d) Saldos con partes vinculadas -

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene saldos a pagar con una sociedad participada por Critería en concepto de una fianza recibida derivada del contrato de arrendamiento, anteriormente mencionado, por importes de 40 miles de euros. Por su parte, al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad mantiene con otra 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.

21. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de administración y a los miembros de la Alta dirección

a) Composición del Consejo de administración de la Sociedad

A 31 de diciembre de 2024 el Consejo de administración de la Sociedad está formado por 7 hombres y 6 mujeres (8 hombres y 2 mujeres a 31 de diciembre de 2023).

A 31 de diciembre de 2024 su composición es la siguiente:

Consejero/a	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

Con fecha 7 de julio de 2024 han sido nombrados nuevos consejeros dominicales de la Sociedad 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 no han comunicado a los demás miembros del Consejo de administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de sociedades de capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

b) Retribuciones del Consejo de administración

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

Actividades	Miles de Euros	
	2024	2023
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	1.670	1.566
Dietas:	1.151	1.030
Remuneraciones fijas:	1.363	1.337
Retribución de los consejeros	1.102	1.055
Retribución adicional miembros de la comisión de auditoría y control	134	137
Retribución adicional miembros de la comisión de nombramientos y retribuciones	127	145
Total	4.184	3.933
Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	1.670	1.566

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

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre al total de consejeros, miembros de la Alta dirección y empleados de la Sociedad por importe de 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, con unas aportaciones anuales conjuntas de 120 y 112 miles de euros en 2024 y 2023, respectivamente.

Con fecha 20 de marzo de 2024, tras acuerdo del Consejo de administración de la Sociedad, se entregaron 48.390 acciones, correspondientes al primer ciclo del plan de incentivos a largo, a D. Pedro Viñolas Serra, incluidas 22.743 acciones destinadas al cumplimiento de las obligaciones tributarias asociadas. Dichas acciones tenían un valor de mercado en el momento de la entrega de 118 miles de euros.

Con fecha 21 de marzo de 2023, tras acuerdo del Consejo de administración de la Sociedad, se entregaron de forma excepcional y a partes iguales, un total de 43.824 acciones a D. Brugera Clavero y D. Pedro Viñolas Serra, en concepto de variable extraordinario, incluidas 17.729 acciones destinadas al cumplimiento de las obligaciones tributarias asociadas. 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, la Sociedad no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones adicionales ni seguros de vida para los anteriores y actuales miembros del Consejo de administración de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 un miembro del Consejo de administración tiene firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambios de control, todas ellas aprobadas en Junta General de accionistas.

c) Retribución a la Alta dirección

La Alta dirección de la Sociedad, excluyendo el consejero delegado cuya remuneración se encuentran 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. 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 (2.231 miles de euros durante el ejercicio 2023).

Durante el ejercicio 2024 la Alta dirección ha percibido 127.008 acciones, en concepto de retribuciones correspondientes al plan de incentivos a largo plazo, incluidas 35.607 acciones destinadas al cumplimiento de las obligaciones tributarias asociadas. Dichas acciones tenían un valor de mercado en el momento de la entrega de 185 miles de euros.

El Consejo de administración celebrado el 27 de julio de 2016 aprobó la concesión a un miembro de la Alta dirección de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad ha registrado una aportación anual por dicho concepto en el epígrafe de "Gasto de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias de 73 y 71 miles de euros, para ambos años.

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

d) Planes de retribución a largo plazo vinculados al cumplimiento de diversos indicadores de gestión

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, dirigido a directivos, incluidos los consejeros ejecutivos de la Sociedad, 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 y de 340.392 acciones para el consejero delegado de Colonial.

Con fecha 13 de junio de 2024, la Junta General de accionistas aprobó un nuevo plan de incentivos a largo plazo consistente en la entrega de acciones de la Sociedad, dirigido a directivos, incluidos al consejero delegado de la Sociedad, 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 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 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" de la cuenta de pérdidas y ganancias un gasto de 3.226 miles de euros (Nota 19-b) (984 miles de euros en 2023), para cubrir el coste de los planes de incentivos a largo plazo vigentes.

22. Otra información

a) *Personal*

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

Categoría profesional	N.º empleados a 31 de diciembre				N.º Medio de empleados			
	2024		2023		2024		2023	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones generales y de área	6	4	6	4	6	4	6	4
Técnicos titulados y mandos intermedios	12	8	12	9	12	9	12	10
Administrativos	31	54	28	55	29	53	27	53
Otros	2	--	3	--	2	--	3	--
Total	51	66	49	68	49	66	48	67
	117		117		115		115	

Asimismo, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad cuenta con 1 hombre y 1 mujer con discapacidad mayor o igual del 33%.

b) *Honorarios de auditoría*

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Servicios de auditoría	366	355
Otros servicios de verificación	67	60
Total servicios de auditoría y relacionados	433	415
Otros servicios	118	106
Total servicios profesionales	551	521

Los honorarios por servicios de auditoría corresponden a los importes por el servicio de auditoría tanto del individual como del consolidado.

Los honorarios por otros servicios de verificación incluyen 67 miles de euros correspondientes a servicios prestados a la Sociedad en concepto de revisiones limitadas, emisión de comfort letters e informes de procedimientos acordados sobre ratios ligadas a contratos de financiación (60 miles de euros en 2023).

A 31 de diciembre de 2024 de los honorarios por otros servicios profesionales por importe de 118 miles de euros 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).

Los servicios distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados a las sociedades dependientes de la Sociedad, se detallan en la Nota 25 de las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

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

c) **Gestión del capital: Política y objetivos**

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

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

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

Política de gestión de riesgos financieros –

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

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

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

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

23. Periodo medio de pago a los proveedores

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

	2024	2023
Periodo de pago a proveedores	38	41
Ratio de operaciones pagadas	39	31
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	40
	Importe	
	(en miles de euros)	
Total pagos realizados	114.616	169.389
Total pagos pendientes	9.605	13.395

Adicionalmente, la Ley 18/2022, de 29 de septiembre de creación y crecimiento de empresas requiere la presentación del siguiente cuadro informativo.

	2024			2023		
	Pagos Totales	Dentro del periodo legal	Ratio de operaciones dentro del periodo legal (30 días)	Pagos Totales	Dentro del periodo legal	Ratio de operaciones dentro del periodo legal (30 días)
Número de facturas	16.273	15.426	94,80	16.238	15.505	95,49
Importe (en miles de euros)	114.616	98.443	85,89	169.389	137.441	81,14

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

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

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

24. Hechos Posteriores

Durante el mes de enero 2025, la Sociedad 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 periodo 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.

No se han producido otros hechos posteriores significativos desde el 31 de diciembre de 2024 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

ANEXO I- INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO

Ejercicio 87	Domicilio	Miles de Euros				% Participación	Miles de Euros
		Capital	Reservas, prima de emisión y dividendo a cuenta	Resultado	Dividendo (Nota 20)		Valor neto contable (Nota 10)
Colonial Tramit, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	3	20	1	--	100,00	6
Inmocol Torre Europa, S.A. (*)	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	20.000	--	928	--	50,00	12.080
Wittywood, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	6	8.216	29	--	100,00	8.882
Inmocol One, S.A.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	60	--	--	--	100,00	56
Inmocol Two, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	3	10	--	--	100,00	9
Colonial Lab, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	13	262	(258)	--	100,00	12
Colonial Living, S.L.U. (*)	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	3	162.067	(2.601)	--	100,00	162.070
Utopicus Innovación Cultural, S.L.U. (*)	c/ Príncipe Vergara 112, Madrid (España)	83	41.667	(2.074)	--	100,00	13.674
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (**)	42, rue Washington, París (Francia)	85.902	132	122.448	101.259	98,24	2.630.598

* Sociedad auditada por PricewaterhouseCoopers

** Sociedad coauditada por PricewaterhouseCoopers y Deloitte & Associés

ANEXO I- INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO

Ejercicio 2023	Domicilio	Miles de Euros				% Participación	Miles de Euros
		Capital	Reservas, prima de emisión y dividendo a cuenta	Resultado	Dividendo (Nota 20)		Valor neto contable (Nota 10)
Colonial Tramat, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	3	5	(2)	--	100,00	5
Inmocol Torre Europa, S.A. (*)	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	20.000	1.427	613	--	50,00	12.080
Peñalvento, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	2.400	(269)	(662)	--	100,00	20.755
Wittywood, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	6	7.609	(245)	--	100,00	8.820
Inmocol One, S.A.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	60	(3)	(2)	--	100,00	55
Inmocol Two, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	3	7	(2)	--	100,00	9
Colonial Lab, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	3	7	(1)	--	100,00	9
Utopicus Innovación Cultural, S.L.U. (*)	c/ Príncipe Vergara 112, Madrid (España)	83	13.699	(2.201)	--	100,00	17.356
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (**)	42, rue Washington, París (Francia)	85.771	982.396	11.402	177.022	98,38	2.628.561

* Sociedad auditada por PricewaterhouseCoopers

** Sociedad coauditada por PricewaterhouseCoopers y Deloitte & Associés

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

– **Situación de la Sociedad**

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 m² 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€/m²/mes (28,5€/m²/mes a diciembre de 2023).

En Barcelona la rentabilidad prime es del 4,95% y la repercusión alcanza los 7.273€/m².

Madrid

En Madrid durante 2024, la demanda de espacios de oficinas alcanzó los 523.456 m², 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€/m²/mes (40€/m²/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€/m²

Estructura organizativa y funcionamiento del Grupo Colonial

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 portfolio de oficinas.

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

En los últimos años, el Grupo Colonial ha materializado importantes desinversiones de activos non-core. 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 portfolio 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 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 de la Sociedad. Al cierre del ejercicio 2024, el equipo humano de la Sociedad está compuesto por un total de 117 empleados, divididos en 4 categorías.

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

Categoría profesional	N.º empleados a 31 de diciembre				N.º Medio de empleados			
	2024		2023		2024		2023	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones generales y de área	6	4	6	4	6	4	6	4
Técnicos titulados y mandos intermedios	12	8	12	9	12	9	12	10
Administrativos	31	54	28	55	29	53	27	53
Otros	2	--	3	--	2	--	3	--
Total	51	66	49	68	49	66	48	67
	117		117		115		115	

Del total de empleados a 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad cuenta con 1 hombre y 1 mujer con discapacidad mayor o igual del 33%.

Evolución y resultado de los negocios

Introducción

A 31 de diciembre de 2024, la cifra de negocio de la Sociedad ha sido de 235 millones de euros, de los cuales 101 millones de euros corresponden a dividendos provenientes de sociedades dependientes.

De conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis y Cushman & Wakefield en España al cierre del ejercicio, han supuesto el reconocimiento de un deterioro de (13) millones de euros. El deterioro, que se ha registrado no supone una salida de caja.

El resultado financiero neto de la Sociedad ha sido de (16) millones de euros.

El resultado antes de impuestos a cierre del ejercicio 2024 asciende a 143 millones de euros.

Finalmente, el resultado después de impuestos de la Sociedad asciende a 153 millones de euros.

Resultados anuales 2024 del Grupo Colonial

1. El Grupo Colonial registra un beneficio neto de 307€m 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.

1. Ingresos por rentas analíticos de 391€m, + 6% like for like vs. año anterior
2. Resultado neto recurrente de 193€m, +12% vs. año anterior
3. Resultado neto recurrente por acción de 33,0€cts, +3% vs. 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-Elysées, 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 €m, registrando un incremento del +3% respecto al año anterior, por lo que el resultado neto del Grupo Colonial asciende a 307€m, un incremento de 1.326€m respecto al año anterior.

2. Ingresos & EBITDA por rentas con crecimientos elevados

Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

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

Los ingresos del Grupo, en términos absolutos, han crecido un +4% respecto al ejercicio anterior y en términos comparables “like for like”, un +6% respecto al ejercicio anterior, demostrando la fortaleza del posicionamiento prime del Grupo Colonial.

Este 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.

1. Los ingresos por rentas 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.
2. En el portafolio de Madrid, los ingresos por rentas 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.

3. En el portafolio de Barcelona, los ingresos por rentas 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 de +14€m 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.

1. “Pricing Power”: Crecimiento en rentas firmadas + captura de la indexación - contribución del +6% al crecimiento global

La cartera Core ha aportado +22€m 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.

2. Proyectos entregados y adquisiciones - contribución del +5% al crecimiento global

3. La entrega de proyectos y el programa de renovaciones, así como las adquisiciones realizadas durante este ejercicio, han aportado +17€m 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-Élysées.

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€m (12.276€m 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€m, con un incremento de más de 664€m respecto al año anterior. El NTA por acción asciende a 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

1. 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 134.797m², generando 52€m 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 77.914m², de los cuales un 61% (47.906m²) son renovaciones y el resto (30.008m²) corresponde a nuevos contratos firmados. En el mercado de Barcelona se han firmado 35.677m², de los cuales un 81% (28.919m²) corresponden a renovaciones de contratos.

En París se han firmado un total de 21.206m², 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 31/12/23 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%.

Las rentas firmadas se sitúan en niveles máximos de rentas, estableciendo claramente la referencia para producto prime. En París, se han registrado dos operaciones con rentas por encima de los 1.000 €/m²/año. Las rentas máximas firmadas en España se sitúan en 40 €/m²/mes para Madrid y 29 €/m²/mes para Barcelona.

Los sólidos resultados son un claro reflejo de la tendencia de polarización de mercado, caracterizado por una demanda que prioriza producto Grado A de máxima calidad en las mejores ubicaciones.

2. 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 Marenostrum 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 Programa de Renovaciones

1. 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 60.000m² 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.

2. 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€m y una TIR desapalancada de más del 9%, transformando más de 110.000m² de activos en París, Madrid y Barcelona, generando unas rentas anuales adicionales de 64€m.

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 100.000m² 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:

1. Scope: Campus de negocio de 22.000m² en el centro de París
2. Condorcet: Complejo de uso mixto urbano de 24.000m² en el centro de París
3. Santa Hortensia: Complejo de uso mixto de 47.000m² en el centro de Madrid
4. Sancho de Ávila: Proyecto de 18.000m² en el centro del distrito 22@ de Barcelona

3. 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 15.000m² sobre rasante, distribuidos en 16 plantas, y que generará unas rentas adicionales de 4,4€m anuales una vez alquilado.

Adicionalmente, se está llevando a cabo un programa de renovación en el activo de Haussmann - Saint Augustin, inmueble de primer nivel ubicado en una de las mejores zonas de París. Este inmueble, con una superficie de 12.000m² 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 & Estructura de capital

1. Programa de desinversiones con prima sobre valoración

Durante el año 2024 el Grupo Colonial ha realizado desinversiones de activos por un volumen de 201€m1, 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 vendieron 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.

2. 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€m, estructurada en: 1) 272€m en de aportación activos inmobiliarios, y 350€m en efectivo, suscritos en su totalidad por Critería Caixa, que se ha convierte en un accionista de referencia del Grupo.

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

Acelerar el lanzamiento de una nueva cartera de proyectos prime de 110.000m² con una inversión de 380€m y unas TIRs superiores al 9%.

Reforzar la estructura de capital del Grupo y mejorar su flexibilidad para nuevas adquisiciones en un contexto de recuperación del ciclo inmobiliario europeo.

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

3. 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€m. La liquidez del Grupo se ha incrementado en 210€m, alcanzando los 3.113€m 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€m (alcanzando los 4.465€m). En cuanto al coste de financiación, el tipo de interés spot al cierre del ejercicio 2024 se mantiene en 1,70%.

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, Colonial ha realizado en el mes de enero 2025 una emisión de bonos verdes por importe de 500€m, 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 Colonial.

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

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.

- Liquidez y recursos de capital

Véase la nota de "Periodo medio de pago a los proveedores" Nota 23 de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

El Periodo Medio de Pago (PMP) de la Sociedad 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.

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

– Objetivo y políticas de gestión del riesgo

La gestión de activos está expuesta a diferentes riesgos e incertidumbres a nivel interno y externo, que pueden tener un impacto en la actividad de Colonial. Por ello, Colonial 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 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 de 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 a la Sociedad, y los evalúa en términos de impacto y probabilidad de ocurrencia. Dicho mapa se revisa y actualiza de forma periódica cada año, con el objetivo de disponer de una herramienta de gestión de riesgos integrada y dinámica, que evoluciona con los cambios del entorno en el que opera la compañía y los cambios de la propia organización.

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

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

- Elevar al Consejo para su aprobación un informe sobre la política y gestión de riesgos.
- 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 la Sociedad 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 de la Sociedad.

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

- Riesgos estratégicos en relación a la dimensión y diversificación de la Sociedad 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 de 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 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 por sus siglas en inglés), 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 de la Sociedad.

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 la Sociedad.

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 de la Sociedad.

– **Hechos posteriores**

Durante el mes de enero 2025, la Sociedad 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 sometería 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.

No se han producido otros hechos posteriores significativos desde el 31 de diciembre de 2024 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

– **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 compa as 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.

– **Actividades de Investigación y desarrollo**

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

– **Acciones Propias**

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad 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.

– **Otra información relevante**

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el consejo de administración de la Sociedad, acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias (“CBPT” en adelante). Dicho acuerdo fue comunicado a la administración con fecha 8 de enero de 2016. Durante el ejercicio 2024, la Sociedad 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.

– **Informe anual de gobierno corporativo y informe anual de retribuciones 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 de retribuciones 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 de la Sociedad.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Like for like Valoración	Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera
EPRA¹ NTA (EPRA Net Tangible Assets)	Se calcula en base al Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
EPRA¹ NDV (EPRA Net Disposal Value)	Calculado ajustando en el EPRA NTA las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando los créditos fiscales disponibles por el Grupo considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.

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

Medida Alternativa de Rendimiento (<i>Alternative Measure</i>)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Calculado como la suma de las partidas <i>“Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros”, “Emisiones de obligaciones y valores similares”, y “Emisiones de pagarés”</i> excluyendo <i>“Intereses”</i> (devengados), <i>“Gastos de formalización”, “Otros pasivos financieros”</i> y <i>“Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta”</i> del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Endeudamiento financiero neto (EFN)	Calculado ajustando en el <i>Endeudamiento financiero bruto (EFB)</i> la partida <i>“Efectivo y medios equivalentes”</i> .	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el <i>“Endeudamiento financiero neto (EFN)”</i> entre la suma de la <i>“Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo”</i> más las <i>“acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA”</i> .	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
Like for like Rentas	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida <i>“Importe neto de la cifra de negocio”</i> comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.
EBITDA analítico (<i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i>)	Calculado como el <i>“Beneficio de explotación”</i> ajustado por las <i>“Amortizaciones”, “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias”, “Variaciones neta de provisiones”</i> y <i>“Resultado por variación de valor de activos y por deterioros”</i> , así como los gastos incurridos en la <i>“Amortización”</i> y <i>“Resultado financiero”</i> derivado del registro de la normativa <i>“NIIF 16 arrendamientos financieros, asociado al negocio flexible (co-working)”</i> .	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA rentas	Calculado ajustando al <i>EBITDA analítico “los gastos generales”</i> y <i>“extraordinarios”, no asociados a la explotación de los inmuebles.</i>	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.

Medida de Rendimiento (Alternative Measure)	Alternativa de Performance	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Otros ingresos analíticos		Calculado como la partida 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 NIF 16 arrendamientos financieros" y "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIF 16 arrendamientos financieros".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Gastos estructura analíticos		Calculado como la suma de las partidas "Otros ingresos", "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" del estado de resultado 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.
Extraordinarios analíticos		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.
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos		Calculado como la suma de las partidas "Resultados netos por venta de activos" y "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado consolidado.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Measure)	de Performance	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Amortizaciones y provisiones analíticas		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.
Resultado financiero analítico		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.
EPRA Earnings y Resultado neto recurrente		Calculado según las recomendaciones de EPRA, ajustando determinadas partidas al Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.

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

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

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

Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Millones de euros	
	2024	2023
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	11.646	11.336
Más: costes de transacción	630	607
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.276	11.944
España	4.202	4.127
Francia	8.074	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
Cartera de explotación	10.386	10.375
Proyectos	1.091	961
Otros	169	--
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	11.646	11.336
España	4.076	4.004
Francia	7.570	7.332

Like-for-like Valoración

	Millones de Euros	
	2024	2023
Like-for-like Valoración		
Valoración a 1 de enero	11.336	13.005
<i>Like for like España</i>	75	(301)
<i>Like for like Francia</i>	239	(856)
Adquisiciones y desinversiones	(4)	(512)
Valoración a 31 de diciembre	11.646	11.336

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)

	Millones de Euros	
	2024	2023
EPRA NAV (EPRA Net Asset Value)		
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	5.677	4.936
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NTA	5.677	4.936
<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
Diluted NTA at Fair Value	5.814	5.073
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	210	289
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	12	10
EPRA NTA	6.036	5.372
Número de acciones (millones)	627,3	539,6
EPRA NTA por acción	9,62	9,95

EPRA NDV (Net Disposal Value)

	Millones de Euros	
	2024	2023
EPRA NAV (EPRA Net Disposal Value)		
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	5.677	4.936
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NDV	5.677	4.936
<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
Diluted NDV at Fair Value	5.814	5.073
<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
EPRA NDV	5.927	5.292
Número de acciones (millones)	627,3	539,6
EPRA NDV por acción	9,45	9,81

Loan to Value Grupo o LtV Grupo

	Millones de Euros	
	2024	2023
Loan to Value Grupo o LtV Grupo		
Endeudamiento financiero bruto	5.008	5.302
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	--
Menos: “Efectivo y medios equivalentes”	(543)	(438)
(A) Endeudamiento financiero neto	4.465	4.864
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) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera sociedad dominante	12.328	12.024
Loan to Value Grupo (A)/(B)	36,2%	40,5%

(*) Excluye la valoración del activo de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A., que ha pasado a contabilizarse por el método de la participación, y se incluye la participación que la Sociedad posee en dicha sociedad valorada a EPRA NDV.

Like-for-like Rentas

Like-for-like Rentas	(Millones de Euros)			TOTAL
	Oficinas			
	Barcelona	Madrid	París	
Ingresos por Rentas 2023	46	96	235	377
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)
Ingresos por Rentas 2024	47	89	254	391

EBITDA analítico

EBITDA analítico	Millones de Euros	
	2024	2023
Beneficio de explotación	436	(1.119)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocios - 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"	1	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"	(2)	(3)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(1)	1
Ajuste: "Reversión provisiones bajas anticipadas"	5	--
EBITDA analítico	322	317

EBITDA rentas

EBITDA rentas	Millones de Euros	
	2024	2023
Importe neto de la cifra de negocio	396	387
Ajuste: "Ingresos del negocio flexible"	(18)	(18)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	8	8
Ajuste: "Reversión provisiones bajas anticipadas"	5	--
Ingresos por rentas analíticos	391	377
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"	1	5
Gastos explotación netos analíticos	(23)	(24)
EBITDA rentas	368	353

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"	(10)	(9)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(2)	(3)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(1)	(1)
Otros ingresos analíticos	9	10

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"	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)
Gastos estructura analíticos	(56)	(48)

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 a la generación de los ingresos del 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"	1	5
Extraordinarios analíticos	(6)	(1)

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)	--
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	132	(1.422)

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"	2	3
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	1	(5)
Ajuste: "Reversión provisiones bajas anticipadas"	(5)	--
Amortizaciones y provisiones analíticas	(13)	(12)

Resultado financiero analítico

Resultado financiero analítico	Millones de Euros	
	2024	2023
Ingresos financieros	26	10
Gastos financieros	(106)	(106)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	1	1
Resultado financiero analítico	(80)	(95)

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente	Millones de Euros	
	2024	2023
Resultado neto atribuible al Grupo	307	(1.019)
Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción	52,70	(188,83)
<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)
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	188	171
<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	--	--
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía)	193	172
Número promedio de acciones (millones)	583,2	539,60
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción	33,02	31,88