

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales
e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2019



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 2019, 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 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Cuestiones clave de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Recuperabilidad de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes**

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. presenta a 31 de diciembre de 2019 un saldo neto de "Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes" por importe de 2.308.364 miles de euros, tal y como se detalla en las Notas 4.e) y 9 de la memoria adjunta. Dichas inversiones suponen una cifra relevante de las cuentas anuales de la Sociedad, representando aproximadamente un 36% del total del activo.

Tal y como se indica en la Nota 4.e) de la memoria adjunta, la Sociedad lleva a cabo una evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro, comparando el valor en libros de las participaciones con su importe recuperable, siendo éste, salvo mejor evidencia, el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor o, en su caso, su reversión, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

La cuantificación del importe recuperable de dichas participaciones requiere la aplicación de juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de la Dirección de la Sociedad, tanto en la determinación del método de valoración como en la consideración de las hipótesis clave establecidas.

La importancia relativa de las inversiones mantenidas en empresas del grupo y los juicios y estimaciones significativos anteriormente descritos supone que consideremos este asunto como una cuestión clave de nuestra auditoría.

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

Asimismo, hemos evaluado la metodología de valoración utilizada por la Sociedad. Hemos obtenido los balances de las sociedades participadas y hemos revisado los importes de las plusvalías identificadas, contrastando las mismas con las valoraciones de sus inversiones inmobiliarias realizadas por expertos independientes, para los que hemos evaluado los requisitos de competencia e independencia, sin encontrar excepciones.

Para dichas valoraciones, hemos determinado que han sido realizadas de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado "Red Book" - Manual de Valoraciones. Para ello, hemos mantenido reuniones con los tasadores conjuntamente con nuestros expertos internos, comprobando para una muestra de dichas valoraciones la razonabilidad de las variables utilizadas, como son, la rentabilidad final, la duración de los contratos de alquiler, el tipo y antigüedad de los inmuebles, la ubicación de los mismos y la tasa de ocupación, así como la tasa de descuento utilizada. Asimismo, para una muestra de activos hemos comprobado a través de escrituras de compraventa las especificaciones técnicas utilizadas por los expertos independientes a la hora de determinar el valor razonable de dichos activos.

Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en las Notas 4.e) y 9 de la memoria adjunta en relación con esta cuestión son adecuados respecto a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Hemos concluido que el enfoque de la Dirección 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****Valoración de las inversiones inmobiliarias**

La Sociedad posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" por importe de 3.480.369 miles de euros al 31 de diciembre de 2019, que representan el 55% del total activo. Se detalla información sobre los elementos incluidos en dicho epígrafe en las Notas 4.c) y 7 de la memoria adjunta.

Tal y como se indica en la Nota 4.c), dichos inmuebles se someten a pruebas de pérdidas por deterioro con el fin de comprobar que el valor registrado no supera su valor recuperable. Para obtener el valor recuperable de dichos activos, la Sociedad obtiene el valor razonable mediante tasaciones realizadas por expertos independientes.

La metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es principalmente el descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativos.

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

A efectos de verificar su importe en libros antes de considerar cualquier pérdida por deterioro, hemos comprobado las amortizaciones anuales de las inversiones inmobiliarias, observando que las mismas se calculan de acuerdo con el método lineal a lo largo de su vida útil, sin detectar incidencias significativas.

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, sin encontrar excepciones.

Hemos determinado que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado "Red Book" - Manual de Valoraciones. Para ello, hemos mantenido reuniones con los tasadores conjuntamente con nuestros expertos internos, comprobando para una muestra de dichas valoraciones la razonabilidad de las variables utilizadas, como son la rentabilidad final, la duración de los contratos de alquiler, el tipo y antigüedad de los inmuebles, la ubicación de los mismos y la tasa de ocupación, así como la tasa de descuento utilizada. Asimismo, para una muestra de activos hemos comprobado a través de escrituras de compraventa las especificaciones técnicas utilizadas por los expertos independientes a la hora de determinar el valor razonable de dichos activos.

Por último, hemos comprobado los desgloses correspondientes en las Notas 4.c) y 7 de las cuentas anuales adjuntas.

Consideramos que hemos obtenido suficiente evidencia de auditoría a lo largo de nuestro trabajo para corroborar la recuperabilidad del valor en libros de las inversiones inmobiliarias.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, 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 la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, 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 el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría 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.

La comisión de auditoría 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 la comisión de auditoría 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 a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría 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

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 27 de febrero de 2020.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 nos nombró como auditores por un período de tres años, contados a partir del 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 21 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 2020 sobre las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes en el cual se integran.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Mireia Oranias Casajones (20973)

27 de febrero de 2020



PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2020 Núm. 20/20/00843

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 2019 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2019	31.12.2018	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible-	Nota 5	146.969	163.187	FONDOS PROPIOS-		3.055.497	3.096.736
Fondo de Comercio		142.694	160.347	Capital-		1.270.287	1.270.287
Propiedad industrial		2.339	1.451	Capital escriturado		1.270.287	1.270.287
Aplicaciones informáticas		1.936	1.389	Prima de emisión		1.513.749	1.578.439
Inmovilizado material-	Nota 6	21.032	18.783	Reservas-		186.822	215.991
Terrenos y construcciones		18.074	18.131	Legal y estatutarias		45.980	42.349
Instalaciones y otro inmovilizado material		5.048	3.950	Otras reservas		140.842	173.642
Deterioro Inmovilizado material		(2.090)	(3.298)	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(6.179)	(5.606)
Inversiones inmobiliarias-	Nota 7	3.480.369	2.742.136	Resultado del ejercicio		87.867	36.308
Terrenos		1.845.711	1.654.032	Otros instrumentos de patrimonio neto		2.951	1.317
Construcciones e Instalaciones		1.188.505	1.001.758	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		18.791	(492)
Inversiones inmobiliarias en curso		512.220	154.793	Operaciones de cobertura		18.791	(492)
Deterioro inversiones inmobiliarias		(66.067)	(68.447)				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes-	Nota 9	2.330.130	3.155.478	Total patrimonio neto	Nota 13	3.074.288	3.096.244
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes		2.321.504	3.008.823				
Créditos a empresas grupo y asociadas no corrientes	Nota 19	21.766	156.016				
Deterioro inversiones financieras empresas del grupo y asociadas		(13.140)	(9.361)				
Inversiones financieras no corrientes-		47.662	18.191				
Derivados	Nota 10	19.683	-				
Otros activos financieros no corrientes	Nota 9	27.979	18.191				
Total activo no corriente		6.026.162	6.097.775				
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones no corrientes-	Nota 14	85	160
				Obligaciones por prestaciones no corrientes al personal		58	71
				Otras provisiones		27	89
				Deudas no corrientes-		2.816.008	2.920.628
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 15	2.586.069	2.582.966
				Deudas con entidades de crédito	Nota 15	197.846	316.205
				Derivados	Nota 10	1.177	1.108
				Otros pasivos financieros no corrientes	Nota 16	30.916	20.349
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 19	7.500	44.842
				Pasivos por impuesto diferido y otras deudas con Administraciones Públicas-	Nota 17	92.229	38.636
				Periodificaciones a largo plazo	Nota 9	21.215	14.142
				Total pasivo no corriente		2.937.037	3.018.408
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 11	133.004	26.091	Provisiones corrientes	Nota 14	6.465	16.311
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		50.652	50.796	Deudas a corrientes-		256.345	19.715
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 19	17.896	2.844	Obligaciones y otros valores negociables	Nota 15	256.600	17.116
Clientes y deudores, empresas del grupo y asociadas		2.744	23.203	Deudas con entidades de crédito	Nota 15	(873)	2.446
Deudores varios	Nota 12	28.989	13.628	Derivados	Nota 10	616	150
Anticipos a proveedores		179	949	Otros pasivos financieros corrientes		2	3
Personal		-	5	Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes	Nota 19	102	6.653
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	844	10.167	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		88.851	56.174
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes-	Nota 19	37	4.190	Proveedores		60.106	45.081
Créditos a empresas grupo y asociadas corrientes		37	4.190	Acreedores varios		5.293	6.845
Inversiones financieras corrientes-	Nota 12	90	1.300	Anticipos de clientes		18.659	2.750
Instrumentos de patrimonio corrientes		9	9	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	4.793	1.498
Otros activos financieros corrientes		81	1.291	Periodificaciones a corto plazo		9	4
Periodificaciones a corto plazo		766	121	Total pasivo corriente		351.772	98.857
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 15	152.386	33.236	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		6.363.097	6.213.509
Total activo corriente		336.935	115.734				
TOTAL ACTIVO		6.363.097	6.213.509				

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I, II y III descrita en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2019.

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2019

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 18	254.521	198.422
Ventas		153.193	123.976
Prestación de servicios		579	1.587
Ingresos por participaciones en empresas del grupo		100.749	72.859
Otros ingresos de explotación-		165	7
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		165	7
Gastos de personal-	Nota 18	(14.131)	(15.147)
Sueldos, salarios y asimilados		(9.927)	(12.645)
Cargas sociales		(4.204)	(2.502)
Otros gastos de explotación-		(25.197)	(29.556)
Servicios exteriores		(28.458)	(25.590)
Tributos		(4.359)	(7.680)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 18	7.775	3.776
Otros gastos de gestión corriente		(155)	(62)
Amortización del inmovilizado-	Notas 5, 6 y 7	(80.468)	(59.008)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Nota 18	28.201	17.876
Deterioros y pérdidas		(19.889)	4.053
Resultados por enajenaciones y otros		48.090	13.823
Resultado de explotación-		163.091	112.594
Ingresos financieros-	Nota 18	1.901	2.626
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		1.901	2.626
En empresas del grupo y asociadas	Nota 19	453	1.744
En terceros		1.448	882
Gastos financieros-	Nota 18	(67.371)	(84.396)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 19	-	(422)
Por deudas con terceros		(67.371)	(83.974)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros-	Nota 18	(1.625)	11.309
Cartera de negociación y otros		(1.625)	(4.329)
Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros		-	15.638
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-	Notas 9 y 18	(7.136)	(6.552)
Deterioros y pérdidas		(7.136)	(6.552)
Resultado financiero-		(74.231)	(77.013)
Resultado antes de impuestos-		88.860	35.581
Impuestos sobre beneficios	Nota 17	(993)	727
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-		87.867	36.308
Operaciones interrumpidas-			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
Resultado del ejercicio-		87.867	36.308

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I, II y III descrita en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2019.

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		87.867	36.308
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 13	18.698	(2.791)
Por variación del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta		-	(54.777)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		18.698	(57.568)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:			
Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 13	2.115	2.299
Por variación del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta		-	(15.638)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		2.115	(13.339)
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)		108.680	(34.599)

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I, II y III descrita en la memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2019.

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultado del Ejercicio	Otros Instrumentos de Patrimonio	Activos financieros disponibles para la venta	Operaciones de cobertura	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2017		1.088.293	1.126.248	245.118	(31.262)	32.497	1.251	70.415	-	2.532.560
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	36.308	-	(70.415)	(492)	(34.599)
Operaciones con accionistas:	Nota 13									
Aumentos de capital		181.994	463.517	(1.149)	-	-	-	-	-	644.362
Operaciones con participaciones o acciones propias netas		-	-	7.332	22.754	-	-	-	-	30.086
Distribución de resultados (dividendos)		-	(11.326)	(33.796)	-	(32.497)	-	-	-	(77.619)
Devengo plan de retribuciones a largo plazo 2018	Nota 18	-	-	-	-	-	1.454	-	-	1.454
Entrega plan de retribuciones a largo plazo 2017	Nota 20	-	-	(1.514)	2.902	-	(1.388)	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2018		1.270.287	1.578.439	215.991	(5.606)	36.308	1.317	-	(492)	3.096.244
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	87.867	-	-	20.813	108.680
Operaciones con accionistas:	Nota 13									
Operaciones con participaciones o acciones propias netas		-	-	-	(3.395)	-	-	-	-	(3.395)
Distribución de resultados (dividendos)		-	(64.690)	(569)	-	(36.308)	-	-	-	(101.567)
Combinaciones de Negocio		-	-	(27.469)	-	-	-	-	(1.530)	(28.999)
Devengo plan de retribuciones a largo plazo 2019	Nota 18	-	-	-	-	-	2.951	-	-	2.951
Entrega plan de retribuciones a largo plazo 2018	Nota 20	-	-	(1.131)	2.822	-	(1.317)	-	-	374
Saldo a 31 de diciembre de 2019		1.270.287	1.513.749	186.822	(6.179)	87.867	2.951	-	18.791	3.074.288

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I, II y III descrita en la memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2019.

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2019

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		184.483	(52.542)
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones continuadas-		88.860	35.581
Ajustes al resultado-		17.974	41.510
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	80.468	59.008
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 18	19.889	(4.053)
Variación de provisiones	Notas 14 y 18	(7.775)	(3.776)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(48.090)	(13.823)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 8 y 18	7.136	6.552
Ingresos financieros	Nota 18	(1.901)	(2.626)
Ingresos por participaciones en empresas del grupo	Nota 19	(100.749)	(72.859)
Gastos financieros	Nota 18	67.371	84.396
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Notas 9 y 18	1.625	(11.309)
Cambios en el capital corriente-		32.752	(126.307)
Deudores y otras cuentas a cobrar		16.042	(28.327)
Otros activos corrientes		(645)	4.181
Acreedores y otras cuentas a pagar		19.644	(101.004)
Otros pasivos corrientes		(2.289)	(1.157)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		44.897	(3.326)
Pagos de intereses		(57.428)	(76.313)
Ingresos por participaciones en empresas del grupo	Notas 18 y 19	100.749	72.859
Ingresos financieros		1.576	128
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		29.729	(800.142)
Pagos por inversiones-		(264.773)	(1.203.185)
Empresas del grupo y asociadas	Nota 9	(41.533)	(313.861)
Inmovilizado intangible	Nota 5	(3.929)	(2.251)
Inmovilizado material	Nota 6	(1.847)	(494)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(186.919)	(143.968)
Otros activos financieros	Nota 8	(26.515)	(45.545)
Combinación de Negocio	Nota 23	-	(693.159)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 11	(4.030)	-
Otros activos financieros	Nota 12	-	(3.907)
Cobros por desinversiones-		294.502	403.043
Inmovilizado material	Nota 6	13	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	22.950	378.708
Otros activos financieros corrientes	Notas 9 y 19	6.851	24.335
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 11	257.840	-
Combinación de Negocio	Nota 23	6.848	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(95.062)	(183.435)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(101.657)	(77.371)
Distribución de dividendos	Nota 3	(101.657)	(77.619)
Adquisición / Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 13	(90)	1.397
Gastos asociados con ampliaciones de capital	Nota 13	-	(1.149)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		6.595	(106.064)
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 15	75.000	262.555
Emisión de obligaciones y valores negociables similares	Nota 15	239.500	650.000
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 19	-	33.353
Otras deudas		10.151	12.213
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 15	(318.056)	(689.177)
Devolución y amortización obligaciones y valores negociables similares	Nota 15	-	(375.000)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		119.150	(1.036.119)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		33.236	1.069.355
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		152.386	33.236

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I, II y III descrita en la memoria forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2019.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019

1. Actividad de la Sociedad

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

Con fecha 29 de junio de 2017, la junta general de accionistas de la Sociedad acordó la adopción del régimen fiscal SOCIMI y las correspondientes modificaciones estatutarias para adaptar los estatutos sociales a los requisitos contemplados en dicho régimen, entre ellas, la modificación de la denominación social a Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

El 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.

En el ejercicio 2007 se llevó a cabo la fusión por absorción de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (antes Grupo Inmocaral, S.A.) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). En el ejercicio 2008, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) se fusionó con las sociedades Subirats-Coslada Logística, S.L.U., Diagonal Les Punxes 2002, S.L.U., Dehesa de Valme, S.L., Urbaplan 2001, S.A.U., Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L., Inversiones Tres Cantos, S.L. e Inversiones Notenth, S.L. (sociedades absorbidas).

Durante el ejercicio 2010 se llevó a cabo la segregación y aportación a la sociedad dependiente Asentia Project, S.L., en adelante "Asentia", de la rama de actividad de suelo y promoción, que incluía las acciones de la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., en adelante "DUE", a la cual se aportó un proyecto ubicado en Sevilla. Asimismo, se llevó a cabo la aportación no dineraria a la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U., en adelante "Abix", del proyecto inmobiliario Llacuna, sito en Barcelona. Estas operaciones se realizaron en el marco del acuerdo marco de refinanciación firmado el 19 de febrero de 2010 entre la Sociedad y las entidades financieras.

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria anteriores se acogieron al régimen fiscal previsto en el capítulo VIII del título VII de la Ley del impuesto sobre sociedades. Toda la información relevante de dichas operaciones societarias conforme a lo dispuesto legalmente se detalla en las cuentas anuales de los ejercicios correspondientes.

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

Con fecha 2 de julio de 2018, la Sociedad llevó a cabo la fusión por absorción con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., que estaba domiciliada en la Calle Ortega y Gasset 29 de Madrid y tenía 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. La fusión se llevó 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 17 de abril de 2019, la Sociedad ha llevado a cabo la fusión por absorción de las sociedades Axiare Properties, S.L.U., Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U., Chamaleon (CEDRO), S.L.U., Venusaur, S.L.U., Colonial Invest, S.L.U., Hofinac Real Estate, S.L.U., Fincas y Representaciones, S.A.U., Colonial Arturo Soria, S.L.U. y LE Offices Egeo, S.A.U.

Con fecha 9 de agosto de 2019, la Sociedad ha llevado a cabo la fusión por absorción de las sociedades Danieltown Spain, S.L.U., Moorage Inversiones 2014, S.L.U., Almacenes Generales Internacionales, S.A.U., Soller, S.A.U. y Axiare Investments, S.L.U.

Con fecha 3 de septiembre de 2019, la Sociedad ha llevado a cabo la fusión por absorción con Torre Marenstrum, S.L.U., que tenía como actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad mantiene la calificación crediticia obtenida de Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited, como "BBB+" a largo plazo y como "A-2" a corto plazo, ambas con perspectiva estable y la calificación de Moody's "Baa2" con perspectiva estable, todas ellas conseguidas en el ejercicio 2018.

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018, fueron aprobadas por la junta general de accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. celebrada el 14 de junio de 2019 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:

- a) Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2018 fueron aprobadas por la junta general de accionistas celebrada el 14 de junio de 2019.

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 adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro o, por el contrario, las reversiones del deterioro registrados en ejercicios anteriores, 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 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 2019 y 2018 de acuerdo con los métodos descritos en las Notas 4-b y 4-c.

- La vida útil de los inmuebles para uso propio y de las inversiones inmobiliarias (Notas 4-b y 4-c).
- La clasificación, valoración y el deterioro de determinados activos financieros, incluyendo los instrumentos financieros derivados (Notas 4-e, 9 y 10).
- La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 4-f).
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-g).
- Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el balance de situación (Notas 4-m y 17).
- La valoración y el deterioro del fondo de comercio (Notas 4-a y 5).
- Estimación de las provisiones corrientes originadas por diversos riesgos propios del negocio de la Sociedad.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, 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 2019 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, 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 2018.

h) 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.

i) Situación financiera

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 14.837 miles de euros. Si bien la Sociedad dispone de líneas de financiación no dispuestas suficientes para hacer frente a dicha cuantía (Nota 15-b).

A 31 de diciembre de 2018 el fondo de maniobra de la Sociedad reflejaba un balance positivo por importe de 16.877 miles de euros.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2019 formulada por el consejo de administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la junta general de accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad	87.867
A reserva legal	8.787
A dividendo	79.080
Total distribuido	87.867

El consejo de administración de la Sociedad someterá a la aprobación de la junta de accionistas una propuesta de distribución de dividendos de 0,22 euros por acción, que, atendiendo al actual número de acciones emitidas, supondría un dividendo total máximo de 111.785 miles de euros. El importe definitivo del dividendo, así como la naturaleza de las reservas a distribuir, será determinado con carácter previo a su distribución en función de las acciones que la Sociedad mantenga en autocartera (Nota 13).

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

Miles de Euros	2014	2015	2016	2017	2018
Dividendos distribuidos	-	47.833	62.749	77.619	101.567

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 (Nota 23).

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

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

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

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

Aplicaciones informáticas -

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

b) Inmovilizado material

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

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los inmuebles. Las posibles pérdidas por deterioro del valor de los inmuebles se registran de acuerdo con las mismas hipótesis de valoración descritas en la Nota 4-c.

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

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

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

Deterioro del valor del inmovilizado material -

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación 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
Instalaciones	10 a 15
Otro inmovilizado	4 a 10

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes para cada una de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. El valor de mercado se determina, semestralmente, esto es, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada ejercicio, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation en España para los ejercicios 2019 y 2018), 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 2019 y 2018 es principalmente el descuento de flujos de caja (*discounted cash flow*, en adelante, "DCF").

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

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

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

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

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

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

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

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

El detalle de las yields consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios 2019 y 2018, se detallan en los siguientes cuadros:

<i>Exit yields (%) – Oficinas</i>	Brutas	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,35	4,75
Total cartera	4,37	4,77
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,27	4,48
Total cartera	4,30	4,44

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2019					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	3,00	3,00	3,00	3,00	2,25
Total cartera	3,00	3,00	3,00	3,00	2,25
Madrid –					
Cartera en explotación	3,00	3,00	3,00	3,00	2,50
Total cartera	3,00	3,00	3,00	3,00	2,50

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2018					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	3,00	3,00	3,00	3,00	2,25
Total cartera	3,00	3,00	3,00	3,00	2,25
Madrid –					
Cartera en explotación	3,00	3,00	3,00	3,00	2,50
Total cartera	3,00	3,00	3,00	3,00	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 en las tasas de rentabilidad tienen el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos registrados en los epígrafes “Inmovilizado material” e “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2019	5.035.239	252.547	(223.871)
Diciembre 2018	3.444.420	145.801	(163.407)

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 2019 y 2018 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 153.193 y 123.976 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 18-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 2019 y 2018, 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 -

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Clasificación -

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad de conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquéllas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que se ejerce un control conjunto con uno o más socios, en virtud de un acuerdo.
- Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el patrimonio neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, existe la presunción de que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

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

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros, en cuyo caso se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia de este.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros -

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

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se dará de baja del balance registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo, que será aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiera al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Instrumentos de patrimonio propio (Nota 13) -

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

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

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

Instrumentos financieros derivados (Nota 10) -

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

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

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

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

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

El método consiste en el cálculo de la correlación estadística que existe entre los tipos de interés de referencia a cada fecha de fijación, del derivado y del pasivo cubierto relacionado. Esto es aplicable para el porcentaje cubierto del derivado sobre su pasivo.

Se considera que el instrumento de cobertura es eficaz cuando el resultado de esta correlación estadística se encuentra entre el 0,80 y 1.

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 2019 y 2018.

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

f) *Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta*

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

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

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

g) Deudores

Los saldos de clientes son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, cuando concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

h) Estado de flujos de efectivo (método indirecto)

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

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

i) 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.

j) Corriente / no corriente

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

El negocio principal de la Sociedad lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año, excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los ingresos vinculados a incentivos o periodos de carencia (Notas 4-n y 12) que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

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

k) 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.

l) 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 2019 y 2018, la Sociedad no mantiene registrada provisión alguna por este concepto.

Compromisos por pensiones (Nota 18) -

Durante los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad tiene asumido, con los consejeros ejecutivos y con un miembro de la alta dirección, el compromiso de realizar una aportación definida para la contingencia de jubilación a un plan de pensiones externo, que cumple los requisitos establecidos en el Real Decreto 1588/1999, de 15 de octubre.

Pagos basados en acciones (Nota 20) -

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.

m) Impuestos sobre beneficios (Nota 17)

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases 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.

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 la venta de las mismas. Por ello, en la determinación del impuesto diferido atribuible a las plusvalías asignadas en la combinación de negocios descrita en la Nota 1, para las que, una parte del coste era fiscalmente no deducible, se ha calculado aplicando un tipo impositivo del 25% minorado por el 25% de compensación de bases imponibles negativas según la limitación a la compensación vigente a 31 de diciembre de 2019. Con ello, la tasa efectiva considerada se ha fijado en un 18,75%, tras la modificación legislativa de diciembre 2016 en la que se han fijado entre otras nuevas limitaciones a la compensación de bases imponibles negativas.

El balance de situación 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.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de

dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre la media de los balances consolidados en el caso de que la sociedad sea de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del código de comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del código de comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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 los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 (Nota 4-j). La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo mínimo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

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

Intereses y dividendos recibidos -

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

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

o) Transacciones con vinculadas (Nota 19)

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los administradores de la Sociedad 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 2019 y 2018 ha ascendido a 29.359 y 27.320 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 2019 y 2018, incluidos dentro del epígrafe "Resultado de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias, ascienden a 15.472 y 11.025 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 (Nota 23).

5. Inmovilizado Intangible

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2019 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Fondo de Comercio	Propiedad Industrial	Aplicaciones Informáticas	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2017	-	676	1.008	1.684
<i>Coste de adquisición</i>	-	806	3.483	4.289
<i>Amortización acumulada</i>	-	(130)	(2.475)	(2.605)
Adiciones	-	1.156	1.095	2.251
Combinaciones de negocios (Nota 23)	176.529	-	1.298	177.827
Dotación a la amortización	(16.182)	(381)	(752)	(17.315)
Retiros (Nota 18-e)	-	-	(1.260)	(1.260)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	160.347	1.451	1.389	163.187
<i>Coste de adquisición</i>	176.529	1.962	4.477	182.968
<i>Amortización acumulada</i>	(16.182)	(511)	(3.088)	(19.781)
Adiciones	-	2.542	1.387	3.929
Combinaciones de negocios (Nota 23)	-	132	-	132
Dotación a la amortización	(17.653)	(1.786)	(840)	(20.279)
Retiros	-	(336)	1	(335)
Bajas de amortización	-	336	(1)	335
Saldo a 31 de diciembre de 2019	142.694	2.339	1.936	146.969
<i>Coste de adquisición</i>	176.529	4.300	5.865	186.694
<i>Amortización acumulada</i>	(33.835)	(1.961)	(3.929)	(39.725)

Durante el ejercicio 2018, y como consecuencia de la combinación de negocio descrita en la Nota 1, la Sociedad reconoció un fondo de comercio por importe de 176.529 miles de euros (Nota 23).

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado inmaterial totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 2.978 y 1.916 miles de euros, respectivamente.

6. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2019 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Terrenos y Construcciones	Otro inmovilizado material	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2017	13.260	4.185	17.445
<i>Coste de adquisición</i>	<i>19.680</i>	<i>7.912</i>	<i>27.592</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(1.492)</i>	<i>(3.727)</i>	<i>(5.219)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(4.928)</i>	-	<i>(4.928)</i>
Adiciones	-	494	494
Combinaciones de negocios (Nota 23)	-	577	577
Dotación a la amortización	(57)	(786)	(843)
Retiros (Nota 18-e)	-	(520)	(520)
Aplicación de deterioro (Nota 18-d)	1.630	-	1.630
Saldo a 31 de diciembre de 2018	14.833	3.950	18.783
<i>Coste de adquisición</i>	<i>19.680</i>	<i>7.136</i>	<i>26.816</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(1.549)</i>	<i>(3.186)</i>	<i>(4.735)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(3.298)</i>	-	<i>(3.298)</i>
Adiciones	-	1.847	1.847
Combinaciones de negocios (Nota 23)	-	5	5
Dotación a la amortización	(57)	(656)	(713)
Retiros (Nota 18-e)	-	(133)	(133)
Bajas de amortización (Nota 18-e)	-	35	35
Aplicación de deterioro (Nota 18-d)	1.208	-	1.208
Saldo a 31 de diciembre de 2019	15.984	5.048	21.032
<i>Coste de adquisición</i>	<i>19.680</i>	<i>8.855</i>	<i>28.535</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(1.606)</i>	<i>(3.807)</i>	<i>(5.413)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(2.090)</i>	-	<i>(2.090)</i>

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

De las valoraciones obtenidas de los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2019 y 2018 (Nota 4-b), se han puesto de manifiesto la necesidad de revertir un deterioro del valor de los inmuebles destinados a uso propio por importe de 1.208 miles de euros (1.630 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado- Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18-d).

Asimismo, durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha registrado la enajenación de determinados activos incluidos en el epígrafe "Inmovilizado material", que fueron vendidos por su valor contable neto que en el momento de la venta ascendían a 13 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad registró la baja de determinados activos incluidos en el epígrafe "Inmovilizado material", cuyo valor contable neto asciende a 85 miles de euros (520 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), y que fueron registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18-e).

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 2.656 y 2.006 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 2019 y 2018, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2019 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Terrenos	Construcciones e Instalaciones	Inmovilizado en curso	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2017	1.080.926	373.685	76.726	1.531.337
<i>Coste de adquisición</i>	<i>1.160.562</i>	<i>720.983</i>	<i>76.726</i>	<i>1.958.271</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>-</i>	<i>(347.298)</i>	<i>-</i>	<i>(347.298)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(79.636)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(79.636)</i>
Adiciones	17.811	50.957	75.954	144.722
Combinaciones de negocios (Nota 23)	625.832	736.287	131.580	1.493.699
Dotación a la amortización	-	(40.850)	-	(40.850)
Retiros (Nota 18-e)	(171.457)	(182.366)	(43.859)	(397.682)
Bajas de amortización (Nota 18-e)	-	21.897	10.515	32.412
Bajas de deterioro del valor (Nota 18-e)	2.165	-	-	2.165
Traspaso (Nota 11)	21.284	61.643	(84.759)	(1.832)
Traspaso de amortización (Nota 11)	-	(19.495)	(11.364)	(30.859)
Traspaso de deterioro (Nota 11)	6.601	-	-	6.601
Aplicación de deterioro (Nota 18-d)	23.010	-	-	23.010
Deterioro del valor (Nota 18-d)	(20.587)	-	-	(20.587)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	1.585.585	1.001.758	154.793	2.742.136
<i>Coste de adquisición</i>	<i>1.654.032</i>	<i>1.387.504</i>	<i>155.642</i>	<i>3.197.178</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>-</i>	<i>(385.746)</i>	<i>(849)</i>	<i>(386.595)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(68.447)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(68.447)</i>
Adiciones	70.186	79.504	37.229	186.919
Combinaciones de negocios (Nota 23)	282.977	430.731	256.022	969.730
Dotación a la amortización	-	(59.476)	-	(59.476)
Retiros (Nota 18-e)	(202)	(2.088)	(39.017)	(41.307)
Bajas de amortización (Nota 18-e)	-	514	-	514
Bajas de deterioro del valor (Nota 18-e)	22.908	-	-	22.908
Traspaso (Nota 11)	(161.282)	(292.391)	114.854	(338.819)
Traspaso de amortización (Nota 11)	-	29.953	(11.661)	18.292
Traspaso de deterioro (Nota 11)	569	-	-	569
Aplicación de deterioro (Nota 18-d)	15.068	-	-	15.068
Deterioro del valor (Nota 18-d)	(36.165)	-	-	(36.165)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	1.779.644	1.188.505	512.220	3.480.369
<i>Coste de adquisición</i>	<i>1.845.711</i>	<i>1.603.260</i>	<i>524.730</i>	<i>3.973.701</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>--</i>	<i>(414.755)</i>	<i>(12.510)</i>	<i>(427.265)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(66.067)</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>(66.067)</i>

Movimientos del ejercicio 2019 -

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha adquirido un inmueble en Barcelona, así como una planta de un edificio de Madrid por importe conjunto de 108.868 miles de euros. Asimismo, ha firmado dos opciones de compra de dos plantas sobre el mismo edificio de Madrid, lo que ha supuesto un anticipo de 1.000 miles de euros.

El resto de las adiciones del ejercicio 2019 corresponden a inversiones realizados en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 77.051 miles de euros.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

Las bajas del ejercicio 2019 han ascendido a 17.885 miles de euros, incorporando los costes indirectos de la venta (Nota 18-e). Las principales operaciones han sido la venta de unos locales sitios en Madrid, un local sito en Tenerife y unos terrenos sitios en Barcelona.

Durante el ejercicio 2019, se han reclasificado 19 inmuebles del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" al epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera, por importe total de 319.958 miles de euros (Nota 11).

Movimientos del ejercicio 2018 -

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad adquirió activos inmobiliarios en Barcelona y Madrid por importe conjunto de 73.230 miles de euros.

El resto de las adiciones del ejercicio 2018 correspondían a inversiones realizados en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 71.492 miles de euros, incluidos 755 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Las bajas del ejercicio 2018 fueron de 358.003 miles de euros, incorporando los costes indirectos de la venta (Nota 18-e). Las principales operaciones fueron diversos inmuebles situados en Madrid, incluido un centro comercial, así como un piso en Tenerife.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad registró bajas por sustitución por importe de 5.102 miles de euros.

Deterioro del valor -

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por los expertos independientes a 31 de diciembre del 2019 se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una dotación neta del deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 21.097 miles de euros (2.423 miles de euros de reversión de deterioro de valor a 31 de diciembre de 2018). Dichos movimientos han sido registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18-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 2019 y 2018, es la siguiente:

Ubicación	Superficie total (m2)					
	Inversiones inmobiliarias en explotación		Inversiones inmobiliarias en curso		Total	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Barcelona	407.916	284.828	6.373	41.414	414.289	326.242
Madrid	554.978	386.275	166.557	21.560	721.535	407.835
Resto España	199.159	492.324	24.741	83.399	223.900	575.723
	1.162.053	1.163.427	197.671	146.373	1.359.724	1.309.800

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene inmuebles incluidos en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación entregados en garantía de deudas hipotecarias (Nota 15-c) por valor contable de 142.025 miles de euros (533.868 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 195.106 y 159.269 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 2019 y 2018, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

8. **Arrendamientos operativos - Arrendadora**

A cierre de los ejercicios 2019 y 2018 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 2019	31 de diciembre de 2018
Menos de un año	140.255	103.620
Entre uno y cinco años	264.305	160.825
Más de cinco años	45.478	68.163
Total	450.038	332.608

9. **Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes e inversiones financieras no corrientes**

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

El desglose por sociedad dependiente a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Combinaciones de negocios (Nota 23)	Saldo final
Coste:				
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	2.260.013	-	-	2.260.013
Torre Marenstrum, S.L.	24.790	28.525	(53.315)	-
Colonial Tramit, S.L.U.	23	-	-	23
Colonial Invest, S.L.U.	13	-	(13)	-
Danielstown Spain, S.L.U.	30.038	-	(30.038)	-
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	49.355	-	(49.355)	-
Hofinac Real Estate, S.L.U.	202.000	-	(202.000)	-
Fincas y Representaciones, S.A.U.	46.681	-	(46.681)	-
Inmocol Torre Europa, S.A.	10.080	2.000	-	12.080
Colonial Arturo Soria, S.L.U.	20.624	-	(20.624)	-
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U.	101.304	-	(101.304)	-
Soller, S.A.U.	79.016	-	(79.016)	-
Peñalvento, S.L.U.	20.755	-	-	20.755
Axiare Investments, S.L.U.	18.067	-	(18.067)	-
Axiare Properties, S.L.U.	2	-	(2)	-
Axiare I+D+i, S.L.U.	149	-	(149)	-
Venusaur, S.L.U.	63.001	-	(63.001)	-
Chameleon (Cedro), S.L.U.	24.056	-	(24.056)	-
LE Offices Egeo, S.A.U.	51.222	-	(51.222)	-
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	7.634	20.999	-	28.633
Total coste	3.008.823	51.524	(738.843)	2.321.504
Deterioro:				
Colonial Tramit, S.L.U.	(10)	(3)	-	(13)
Colonial Invest, S.L.U.	(9)	-	9	-
Axiare Investments, S.L.U.	(3.197)	-	3.197	-
Axiare Properties, S.L.U.	(2)	-	2	-
Axiare I+D+i, S.L.U.	(149)	-	149	-
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	(5.994)	(7.133)	-	(13.127)
Total deterioro	(9.361)	(7.136)	3.357	(13.140)
Total neto	2.999.462	44.388	(735.486)	2.308.364

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Combinaciones de negocios	Saldo final
Coste:				
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	1.511.370	748.643	-	2.260.013
Torre Marenostrum, S.L.	24.790	-	-	24.790
Colonial Tramit, S.L.U.	13	10	-	23
Colonial Invest, S.L.U.	13	-	-	13
Danieltown Spain, S.L.U.	30.038	-	-	30.038
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	49.355	-	-	49.355
Hofinac Real Estate, S.L.U.	202.000	-	-	202.000
Fincas y Representaciones, S.A.U.	46.681	-	-	46.681
Inmocol Torre Europa, S.A.	10.080	-	-	10.080
Colonial Arturo Soria, S.L.U.	19.747	877	-	20.624
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U.	100.124	1.180	-	101.304
Soller, S.A.U.	78.096	920	-	79.016
Peñalvento, S.L.U.	-	20.755	-	20.755
Axiare Investments, S.L.U.	-	-	18.067	18.067
Axiare Properties, S.L.U.	-	-	2	2
Axiare I+D+i, S.L.U.	-	-	149	149
Venusaur, S.L.U.	-	-	63.001	63.001
Chameleon (Cedro), S.L.U.	-	-	24.056	24.056
LE Offices Egeo, S.A.U.	-	51.222	-	51.222
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	3.634	4.000	-	7.634
Total coste	2.075.941	827.607	105.275	3.008.823
Deterioro:				
Colonial Tramit, S.L.U.	(8)	(2)	-	(10)
Colonial Invest, S.L.U.	(7)	(2)	-	(9)
Axiare Investments, S.L.U.	-	(3.197)	-	(3.197)
Axiare Properties, S.L.U.	-	(2)	-	(2)
Axiare I+D+i, S.L.U.	-	(149)	-	(149)
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	(2.937)	(3.057)	-	(5.994)
Total deterioro	(2.952)	(6.409)	-	(9.361)
Total neto	2.072.989	821.198	105.275	2.999.462

La información relacionada con las empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detalla en el Anexo I de esta memoria.

Movimientos del ejercicio 2019 -

Con fecha 20 de febrero 2019, la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. ha procedido a realizar una ampliación de capital por la compensación del crédito firmado el pasado 8 de octubre de 2018 con la Sociedad, mediante la emisión de 4.547 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 4.995 miles de euros. La ampliación de capital ha sido suscrita íntegramente por la Sociedad por un importe de 4.999 miles de euros. Como resultado de la operación la Sociedad ha pasado a ostentar el 89,48% del capital de Utopicus.

Con fecha 30 de abril de 2019, la Sociedad ha adquirido el 45% del capital social de la sociedad Torre Marenostrum, S.L. (en adelante Torre), propietaria de un inmueble de oficinas situado en Barcelona. La Sociedad era poseedora del 55% de las acciones de Torre con carácter previo a esta adquisición, y con dicha operación se convierte en accionista único de Torre. El importe de dicha adquisición ha ascendido a 28.525 miles de euros.

Con fecha 29 de julio de 2019, la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. procedió a realizar dos ampliaciones de capital, (i) la primera por compensación del crédito firmado el pasado 29 de julio de 2019, mediante la emisión de 8.986 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 4.991 miles de euros y (ii) una segunda ampliación de capital social mediante la emisión de 19.770 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 10.980 miles de euros. Ambas ampliaciones de capital han sido suscritas íntegramente por la Sociedad por un importe de 5.000 y 11.000 miles de euros, respectivamente. Como resultado de las operaciones la Sociedad se ha hecho con el 96,81% del capital social.

Movimientos del ejercicio 2018 -

Con fecha 16 de enero de 2018, la Sociedad adquirió el 100% del capital social de la sociedad española LE Offices Egeo, S.A.U. (en adelante Egeo), propietaria de un inmueble de oficinas situado en Madrid. El importe de dicha adquisición ascendió a 49.098 miles de euros. Adicionalmente, con fecha 30 de noviembre de 2018 se realizó el pago de un earn-out por importe de 2.124 miles de euros. En la misma fecha se realizó el pago del ear-out asociado a la adquisición de las acciones de Colonial Arturo Soria, S.L. por importe de 877 miles de euros.

Con fecha 20 de marzo de 2018, la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. realizó una ampliación de capital mediante la emisión de 3.368 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 3.996 miles de euros. La ampliación de capital fué suscrita y desembolsada íntegramente por la Sociedad por un importe de 4.000 miles de euros.

Con fecha 7 de mayo de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de Peñalvento, S.L por un importe de 20.755 miles de euros a su sociedad dependiente Agisa.

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Sociedad adquirió a Qatar Holding, LLC y DIC Holding, LLC 10.323.982 acciones de la sociedad dependiente SFL mediante (i) la aportación a la Sociedad de 7.136.507 acciones de la sociedad dependiente en contraprestación por la suscripción de 53.523.803 nuevas acciones de la Sociedad, por importe de 487.602 miles de euros (Nota 13-a); (ii) el canje de 400.000 acciones de la sociedad dependiente por 3.000.000 acciones de la Sociedad que esta mantenía en autocartera (Nota 13-d), por importe de 27.330 miles de euros; y (iii) la venta a la Sociedad de 2.787.475 acciones de la sociedad dependiente SFL por importe de 203.486 miles de euros.

Con fecha 29 de noviembre de 2018, la sociedad adquirió 281.022 acciones de la sociedad dependiente SFL, por importe de 18.969 miles de euros.

Adicionalmente, durante el mes de diciembre de 2018, la Sociedad adquirió 441.000 acciones de la sociedad dependiente SFL, mediante el canje de 315.000 acciones de la Sociedad mantenidas en autocartera (Nota 13-d), por importe de 2.814 miles de euros, y la entrega de efectivo por importe de 8.442 miles de euros.

Como consecuencia de las adquisiciones anteriormente detalladas, el porcentaje mantenido por la Sociedad en el capital de social de la sociedad dependiente SFL se incrementó del 58,56% al 81,71%.

Deterioro del valor -

Durante los ejercicios 2019 y 2018, no se han registrado deterioros de valor de la participación financiera en SFL dado que el valor razonable de dicha participación, determinado sobre la base del EPRA *Triple Net Asset Value* (EPRA NNAV) de SFL al cierre de dichos ejercicios, asciende a 95,88 y 86,32 euros por acción, respectivamente, situado por encima del coste de adquisición de la participación (Nota 4-e).

La cotización de las acciones de SFL al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 ha sido de 73,80 y 60,80 euros por acción, respectivamente.

Otra información -

Con fecha 3 de octubre de 2018, la Sociedad firmó un contrato de compraventa, sujeto a condición suspensiva, del 100% de las participaciones sociales de Peñalvento. El contrato prevé que la compraventa se perfeccione entre los meses de mayo de 2022 y febrero de 2023, siempre que se hayan cumplido las condiciones suspensivas en él previstas. A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha percibido 21.215 miles de euros a cuenta del precio de las participaciones (14.142 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), que se encuentran registradas en el epígrafe “periodificaciones a largo plazo” del balance de situación.

b) Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes - Créditos a empresas

El detalle del saldo del epígrafe “Créditos a empresas” del balance de situación es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Danieltown Spain, S.L.U.	-	12.916
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	-	13.605
Hofinac Real Estate, S.L.U.	-	426
Colonial Arturo Soria, S.L.U.	-	12.159
LE Offices Egeo, S.A.U.	-	28.182
Peñalvento, S.L.U.	21.766	20.711
Axiare Investments, S.L.U.	-	25.102
Axiare I+D+i, S.L.U.	-	500
Venusaur, S.L.U.	-	13.962
Chameleon (Cedro), S.L.U.	-	25.157
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	-	3.296
Total	21.766	156.016

Los créditos concedidos a empresas del grupo devengan un tipo de interés de mercado.

c) Otros activos financieros no corrientes –

Este epígrafe incluye el importe de los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles. El importe a 31 de diciembre de 2019 asciende a 27.979 miles de euros (18.191 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

10. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados mantenidos por la Sociedad a 31 de diciembre 2019 y 2018 se presentan a continuación:

31 de diciembre de 2019

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros		
				Nominal	Valor razonable Activo	Valor razonable Pasivo
Swap tipo de interés	Deutsche Bank(*)	0,43%	2023	57.000	-	(1.793)
Swap tipo de interés	Credit Agricole	0,10%	2032	40.000	1.622	-
Swap tipo de interés	Natwest	0,09%	2032	110.000	4.243	-
Swap tipo de interés	Natwest	0,04%	2032	350.000	13.818	-
Total				557.000	19.683	(1.793)

(*) Derivado procedente de las combinaciones de negocios de 14 de marzo de 2019.

31 de diciembre de 2018

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable Pasivo
Swap tipo de interés	ING	0,95%	2022	18.650	(824)
Swap tipo de interés	Deutsche Bank	0,27%	2022	18.650	(230)
Swap tipo de interés	Banco Santander	0,25%	2022	18.000	(204)
Total				55.300	(1.258)

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por la contabilización de los instrumentos financieros derivados asciende a 1.625 y 4.329 miles de euros de gasto financiero, respectivamente (Nota 18-f). Dicho impacto se encuentra registrado en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros – Cartera de negociación y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valor razonable	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
31 de diciembre de 2019	19.683	12.780	(12.780)

11. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2019 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2017	
Trasposos (Nota 7)	26.091
Saldo a 31 de diciembre de 2018	26.091
Bajas (Nota 18-e)	(217.075)
Adiciones	4.030
Trasposos (Nota 7)	319.958
Saldo a 31 de diciembre de 2019	133.004

Movimientos del ejercicio 2019 -

Del total de inmuebles traspasados, la Sociedad dominante ha enajenado un hotel en Madrid y 11 activos logísticos por un importe total de venta de 271.910 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta. Ha quedado aplazado el pago de 13.750 miles de euros hasta el 30 de marzo de 2020, que se encuentran registrados en el epígrafe "Clientes por venta y prestaciones de servicios" del balance de situación.

Del resto de inmuebles traspasados, se firmaron con fecha 7 de agosto de 2019 dos opciones de compra sobre 7 inmuebles logísticos, por importe de 18.259 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe de anticipos de clientes del balance y por cuyo importe se han constituido avales a favor de la optante (Nota 15-e). La fecha de ejecución de dichas opciones será como máximo el 31 de marzo y el 31 de diciembre de 2020.

Con fecha 31 de julio de 2019, la Sociedad ha firmado un contrato privado de venta para la finca rústica "La Constancia" situada en Navalagamella Madrid, y ha recibido 400 miles de euros en concepto de prima de opción. La transmisión deberá materializarse antes del 30 de abril de 2020 siempre que se cumplan todas las condiciones establecidas en dicho contrato (Nota 24).

12. Inversiones financieras corrientes y deudores varios

a) *Inversiones financieras corrientes*

El detalle de los saldos registrados en el epígrafe "Inversiones financieras corrientes" del balance de situación a 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Coste:		
Instrumentos de patrimonio corrientes	9	9
Otros activos financieros a corrientes	81	1.291
Total inversiones financieras corrientes	90	1.300

Otros activos financieros corrientes –

Fundamentalmente corresponde a depósitos realizados por la Sociedad en garantía de cumplimiento de sus obligaciones.

b) Deudores varios

El detalle de los saldos registrados en el epígrafe “Deudores varios” del balance de situación a 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Coste:		
Nozar, S.A.	85.473	85.473
Incentivos al alquiler (Nota 4-n)	23.939	13.616
Otros	5.050	12
Total coste	114.462	99.101
Deterioro:		
Nozar, S.A.	(85.473)	(85.473)
Total deterioro del valor	(85.473)	(85.473)
Total deudores varios	28.989	13.628

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la partida “Deudores varios” recoge principalmente las cantidades adeudadas por Nozar, S.A. derivadas de las resoluciones de los contratos de compraventa formalizados en julio de 2007 por incumplimiento de las condiciones suspensivas.

En la actualidad Nozar, S.A. se encuentra en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2019 y 2018, el balance de situación recoge el deterioro de la totalidad del crédito comercial con la citada sociedad.

Incentivos al alquiler –

La partida incentivos al alquiler recoge el importe de los incentivos incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (periodos de carencia, etc.) ofrecidos por la Sociedad a sus clientes, los cuáles son imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias durante la duración mínima del contrato de arrendamiento (Nota 4-n). De ellos, 18.242 miles de euros tienen vencimiento superior a 1 año (10.474 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

13. Patrimonio neto

a) *Capital social*

A 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Sociedad estaba representado por 435.317.356 acciones de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2018 se produjeron dos ampliaciones del capital social de la Sociedad, ambas con cargo a aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente correspondiente al proceso de colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) entre inversores cualificados:

- Con fecha 2 de julio de 2018, quedó inscrita en el registro mercantil la ampliación cuya finalidad era asegurar y optimizar la financiación de la oferta pública sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. que no eran titularidad de Colonial una vez ejecutada la OPA (Nota 23). El resultado del proceso de colocación supuso la emisión de 19.273.622 nuevas acciones de 2,5 euros de valor nominal, por un importe total de 157.909 miles de euros, resultando un aumento del capital social y de la prima de emisión de 48.184 y 109.725 miles de euros, respectivamente. Las nuevas acciones fueron admitidas a cotización el día 9 de julio de 2018 en las bolsas de Barcelona y Madrid.
- Con fecha 16 de noviembre de 2018, quedó inscrita en el registro mercantil la emisión de 53.523.803 nuevas acciones de 2,5 euros de nominal cada una de ellas, por importe de 487.602 miles de euros, resultando un aumento de capital de social de 133.810 miles de euros más 353.792 miles de euros de prima de emisión.

Durante el ejercicio 2019 el capital social de la Sociedad no ha variado.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social está representado por 508.114.781 acciones de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la comisión nacional del mercado de valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, son las siguientes:

	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Número de acciones*	% de participación	Número de acciones*	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Qatar Investment Authority (**)	102.675.757	20,21%	102.675.757	20,21%
Grupo Finaccess	80.028.647	15,75%	80.028.647	15,75%
Inmo S.L.	29.002.980	5,71%	20.011.190	3,94%
Aguila Ltd.	28.880.815	5,68%	28.800.183	5,67%
PGGM Vermogensbeheer B.V.	25.438.346	5,01%	-	-
BlackRock Inc	15.343.358	3,02%	15.256.886	3,00%

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

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

A 31 de diciembre de 2019 Aguila Ltd. y BlackRock Inc. tienen 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. A 31 de diciembre de 2018 BlackRock Inc tenía 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.

La junta general celebrada el 24 de mayo de 2018, acordó autorizar al consejo de administración para emitir, en nombre de la Sociedad y en una o varias ocasiones, y por un plazo máximo de 5 años, obligaciones convertibles en nuevas acciones de la Sociedad u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción de acciones de la Sociedad, con expresa atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas hasta un máximo del 20% del capital social, así como de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender la conversión. El importe máximo de la emisión o emisiones de los valores que pueden realizarse al amparo de la presente delegación no podrá exceder en un importe conjunto de 500.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa.

Adicionalmente, el 14 de junio de 2019, la junta general de accionistas de la Sociedad ha acordado autorizar al consejo de administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de sociedades de capital, para aumentar el capital social mediante aportaciones 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

Durante el ejercicio 2018, y como consecuencia de las ampliaciones de capital antes descritas, el importe de la prima de emisión se incrementó en 463.517 miles de euros.

Con fecha de 24 de mayo de 2018 se repartieron dividendos con cargos a la prima de emisión por importe de 11.326 miles de euros.

Con fecha de 14 de junio de 2019 la junta general de accionistas ha acordado y distribuido dividendos con cargos a la prima de emisión por importe de 64.690 miles de euros.

c) **Reserva**

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 2017, la reserva legal ascendía a 39.099 miles de euros, considerando la dotación a la reserva legal incluida en la distribución de resultados del ejercicio 2017 de la Sociedad aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2018, la reserva legal ha ascendido hasta los 42.349 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019, considerando la dotación a la reserva legal incluida en la distribución de resultados del ejercicio 2018 de la Sociedad aprobada por la junta general de accionistas de fecha 14 de junio de 2019, la reserva legal ha ascendido hasta los 45.980 miles de euros, si bien, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales aún no se encuentra íntegramente constituida.

Otras reservas-

La junta general de accionistas celebrada el 24 de mayo de 2018, aprobó y distribuyó, entre otros acuerdos, 37.046 miles de euros con cargo a las reservas como parte de la distribución del resultado del ejercicio 2017.

La junta general de accionistas celebrada el 14 de junio de 2019, ha aprobado y distribuido, entre otros acuerdos, 4.200 miles de euros con cargo a las reservas como parte de la distribución del resultado del ejercicio 2018.

Las ampliaciones de capital descritas en la Nota 13-a supusieron el registro de unos costes de 1.149 miles de euros en el ejercicio 2018, que fueron registrados en el epígrafe "Reservas" del patrimonio neto.

Durante el ejercicio 2018, se realizaron operaciones con valores propios de la Sociedad que supusieron un resultado positivo por importe de 7.332 miles de euros, y que fueron registrados directamente en el patrimonio neto de la Sociedad.

Adicionalmente, también se ha registrado en las reservas de la Sociedad el resultado generado por las entregas de acciones propias a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo (Nota 20-d), calculado como la diferencia entre el valor contable de las acciones entregadas y el importe de la obligación asumida por la Sociedad, y que ha ascendido a 1.131 miles de euros de resultado negativo para el ejercicio 2019 (1.514 miles de euros para el ejercicio 2018).

Como resultado de las operaciones de fusión realizadas durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha registrado unas reservas negativas de fusión de 27.469 miles de euros (Nota 23).

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad mantiene reservas voluntarias por importe de 169.439 miles de euros calificados como indisponibles.

d) Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el número de acciones propias de la Sociedad en autocartera y su coste de adquisición es el siguiente:

	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Nº de acciones	Miles de Euros	Nº de acciones	Miles de Euros
Saldo inicial	543.260	3.748	4.279.940	29.421
Plan de recompra 16 octubre 2017	-	-	-	41
Plan de recompra 2019	300.000	3.375	-	-
Entrega de acciones plan incentivos (Nota 20-d)	(493.894)	(2.822)	(421.813)	(2.902)
Otras adquisiciones	-	-	133	-
Otras enajenaciones	-	-	(3.315.000)	(22.812)
Saldo final	349.366	4.301	543.260	3.748

Planes de recompra de acciones de la Sociedad -

Con fecha 10 de diciembre de 2019, la Sociedad ha acordado llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias. El número máximo de acciones a adquirir asciende a 300.000 acciones, equivalentes al 0,659% del capital social de la Sociedad a dicha fecha. Con fecha 18 de diciembre de 2019 la Sociedad ha dado por finalizado el plan de recompra de acciones de forma anticipada.

Entregas de acciones de la Sociedad derivadas del plan de incentivos a largo plazo (Nota 20-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 enajenaciones -

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Sociedad canjeó 3.000.000 de acciones por 400.000 acciones de la sociedad dependiente SFL (Nota 9-a). Durante el mes de diciembre de 2018 se canjearon 315.000 acciones de la Sociedad por 42.000 acciones adicionales de la sociedad dependiente SFL.

e) Contratos de liquidez

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2019		31 de diciembre de 2018	
	Nº de acciones	Miles de Euros	Nº de acciones	Miles de Euros
Saldo inicial	229.500	1.858	229.500	1.841
Contrato liquidez de fecha 11 de julio de 2017	-	20	-	17
Saldo final	229.500	1.878	229.500	1.858

Contrato de liquidez de fecha 11 de julio de 2017 -

Con fecha 11 de julio de 2017, la Sociedad suscribió un nuevo contrato de liquidez con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones al amparo de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV. La vigencia del contrato era de doce meses. El contrato de liquidez se encuentra suspendido.

f) Ajustes por cambio de valor – Operaciones de cobertura

El movimiento habido durante el ejercicio 2019 y 2018 en este epígrafe del balance de situación es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Saldo inicial	(492)	-
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	18.698	(2.791)
Combinaciones de negocios (Nota 23)	(1.530)	-
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	2.115	2.299
Saldo final	18.791	(492)

Durante el ejercicio 2019, y como consecuencia de las combinaciones de negocios descrita en la Nota 23, la Sociedad ha incorporado los instrumentos financieros derivados de las sociedades absorbidas Venusaur, S.L.U. y Torre Marenostrum, S.L. La partida “Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio” recoge el impacto de los cambios de valor de dichos instrumentos desde la fecha de toma de control.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha cancelado los instrumentos financieros derivados procedentes de la sociedad absorbida Venusaur, S.L.U. y Torre Marenostrum, S.L., que han supuesto una transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de 2.115 miles de euros.

Durante el ejercicio 2018, y como consecuencia de las Combinaciones de negocios descrita en la Nota 23, la Sociedad incorporó los instrumentos financieros derivados de la sociedad Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. La partida “Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio” recogió el impacto de los cambios de valor de dichos instrumentos desde la fecha de toma de control.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha cancelado diversos instrumentos financieros derivados procedentes de la sociedad absorbida Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., que suspendió una transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de 2.299 miles de euros.

14. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones del balance de situación tanto corrientes como no corrientes, al cierre del ejercicio 2019 y 2018, así como los principales movimientos registrados en el ejercicio 2019, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Corrientes	No Corrientes		
	Provisiones para riesgos y gastos	Provisiones con el personal	Provisiones para riesgos y gastos	Total no corrientes
Saldo a 31 de diciembre de 2018	16.311	71	89	160
Dotaciones (Nota 18-c)	-	-	11	11
Reversión (Nota 18-c)	(7.552)	-	-	-
Aplicaciones	(2.294)	(13)	(73)	(86)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	6.465	58	27	85

Provisión para riesgos y gastos - Corrientes

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

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

El detalle de los epígrafes por tipo de deuda y por vencimientos, a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

31 de diciembre de 2019

	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 hipotecarios	-	-	-	75.700	-	-	75.700	75.700
Otros préstamos	-	-	-	-	125.000	-	125.000	125.000
Comisiones e intereses	356	-	-	-	-	-	-	356
Gasto formalización	(1.229)	(1.225)	(862)	(723)	(44)	-	(2.854)	(4.083)
Total Deudas con entidades de crédito	(873)	(1.225)	(862)	74.977	124.956	-	197.846	196.973
Obligaciones y otros valores negociables:								
Emisiones de obligaciones	-	-	-	500.000	600.000	1.500.000	2.600.000	2.600.000
Emisión de pagarés	239.500	-	-	-	-	-	-	239.500
Comisiones e intereses	20.203	-	-	-	-	-	-	20.203
Gasto formalización	(3.103)	(3.095)	(3.095)	(2.822)	(2.542)	(2.377)	(13.931)	(17.034)
Total Obligaciones y otros valores negociables	256.600	-3.095	-3.095	497.178	597.458	1.497.623	2.586.069	2.842.669
Total	255.727	-4.320	-3.957	572.155	722.414	1.497.623	2.783.915	3.039.642

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos sindicados	-	-	-	20.000	50.000	-	70.000	70.000
Préstamos hipotecarios	3.343	6.504	7.906	71.049	12.295	104.857	202.611	205.954
Otros préstamos	-	-	-	-	-	50.000	50.000	50.000
Comisiones e intereses	639	-	-	-	-	-	-	639
Gasto formalización	(1.536)	(1.546)	(1.539)	(1.048)	(791)	(1.482)	(6.406)	(7.942)
Total Deudas con entidades de crédito	2.446	4.958	6.367	90.001	61.504	153.375	316.205	318.651
Obligaciones y otros valores negociables:								
Emissiones de obligaciones	-	-	-	-	500.000	2.100.000	2.600.000	2.600.000
Comisiones e intereses	20.211	-	-	-	-	-	-	20.211
Gasto formalización	(3.095)	(3.103)	(3.095)	(3.095)	(2.822)	(4.919)	(17.034)	(20.129)
Total Obligaciones y otros valores negociables	17.116	(3.103)	(3.095)	(3.095)	497.178	2.095.081	2.582.966	2.600.082
Total	19.562	1.855	3.272	86.906	558.682	2.248.456	2.899.171	2.918.733

a) Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad

El detalle de las emisiones de obligaciones simples realizadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
5/06/2015	8 años	5/06/2023	2,73%	500.000	500.000	500.000
28/10/2016	8 años	28/10/2024	1,45%	600.000	600.000	600.000
10/11/2016	10 años	10/11/2026	1,88%	50.000	50.000	50.000
28/11/2017	8 años	28/11/2025	1,68%	500.000	500.000	500.000
28/11/2017	12 años	28/11/2029	2,50%	300.000	300.000	300.000
17/04/2018	8 años	17/04/2026	2,00%	650.000	650.000	650.000
Total emisiones de obligaciones					2.600.000	2.600.000

Las obligaciones han sido admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*).

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad es de 2.784.774 y 2.557.454 miles de euros, respectivamente.

Programa European Medium Term Note -

Con fecha 5 de octubre de 2016 la Sociedad registró en la bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) un programa EMTN (*European Medium Term Note*) por importe de 3.000.000 miles de euros, ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses. Con fecha 19 de diciembre de 2019 la CNMV ha aprobado la renovación y ampliación del programa.

Programa European Comercial Papers -

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 12 de diciembre de 2019 el programa ha sido renovado.

Cumplimiento de ratios financieras -

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor del activo del balance de situación no garantizado de la Sociedad en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 se cumple las citadas ratios.

b) Financiación sindicada

El detalle de la financiación sindicada de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y 2018, se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de Euros	Vencimiento	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	Marzo 2022	375.000	-	375.000	20.000
Póliza de crédito	Diciembre 2023	500.000	-	500.000	50.000
Total financiación sindicada		875.000	-	875.000	70.000

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 los préstamos cumplen con las ratios financieras a las que están sujetos.

c) Préstamos hipotecarios

El detalle a 31 de diciembre de 2019 y 2018 de préstamos con garantía hipotecaria sobre determinados activos de la Sociedad se presenta en la siguiente tabla:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre 2019		31 de diciembre 2018	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	75.700	163.500	205.954	592.235
Total préstamos hipotecarios	75.700	163.500	205.954	592.235

Durante el primer semestre del ejercicio 2019 la Sociedad ha procedido a la cancelación de 205.782 miles de euros de deuda hipotecaria procedente de la combinación de negocios con Axiare.

Tras dichas cancelaciones sólo queda un préstamo bilateral por importe de 75.700 miles de euros procedente de la combinación de negocio con Axiare. Es un préstamo a tipo referido a Euribor más un margen adicional. Dicho préstamo tiene la condición de "préstamo sostenible" ya que su margen variará según el rating que la Sociedad obtenga en materia de ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la Agencia de Sostenibilidad GRESB. Hay contratado un instrumento financiero derivado que cubre el 75% del nominal vivo de dicho préstamo a 31 de diciembre de 2019.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 dicho préstamo cumple con las ratios financieras a las que está sujeto.

d) Otros préstamos

A 31 de diciembre de 2019 existen dos préstamos, uno por importe de 50.000 y otro por importe de 75.000 miles de euros. El segundo de los préstamos tiene la condición de “préstamo sostenible”, ya que su margen variará según el rating que la Sociedad obtenga en materia de ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la agencia de sostenibilidad GRESB.

Ambos préstamos tienen vencimiento 2024 y están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 los préstamos cumplen con las ratios financieras a las que están sujetos.

e) Otras garantías entregadas

La Sociedad tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 31 de diciembre de 2019 por importe de 55.271 miles de euros (24.155 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). De ellos, existe un aval por un importe de 30.300 miles de euros entregado en garantía de pago aplazado derivado de una operación de inversión inmobiliaria.

Adicionalmente se han constituido diversos avales por un importe de 18.259 miles de euros en garantía de diversos compromisos adquiridos por la Sociedad por la enajenación de varios activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 11).

Del importe restante, la principal garantía concedida es de 4.946 miles de euros, correspondientes a compromisos adquiridos por la sociedad Asentia. En este sentido, la Sociedad y la citada sociedad mantienen un acuerdo firmado por el cual, en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia deberá resarcir a la Sociedad de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días.

Durante el ejercicio 2019 se han cancelado dos avales bancarios por un importe total de 14.250 miles de euros, correspondientes a garantías de pagos aplazados derivados de compras de inversiones inmobiliarias.

f) Intereses

El tipo de interés medio de la Sociedad en el ejercicio 2019 ha sido del 2,04% (2,23% en 2018) o del 2,14% incorporando la periodificación de comisiones (2,35% en 2018). El tipo de interés de la deuda de la Sociedad vigente a 31 de diciembre de 2019 (spot) es del 1,80% (1,98% a 31 de diciembre de 2018).

El importe de los intereses devengados pendientes de pago registrado en el balance de situación a 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a:

Emisión	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Obligaciones y otros valores negociables	20.203	20.211
Deudas con entidades de crédito	356	639
Total	20.559	20.850

g) Gastos de formalización de deudas

La Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2019 y 2018 en la cuenta de pérdidas y ganancias 3.042 y 3.727 miles de euros (Nota 18-f), respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio.

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 152.386 y 33.236 miles de euros, respectivamente, de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.777 miles de euros.

16. Otros pasivos financieros no corrientes

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye un importe de 30.916 y 20.349 miles de euros, respectivamente, correspondiente a las fianzas recibidas de los arrendatarios.

17. Administraciones públicas y situación fiscal

Hasta el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad era la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2008. Dicho régimen incluía únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, o el 70% si se trataba de sociedades cotizadas y de las que ostentase la mayoría de los derechos de voto.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad optó por el régimen fiscal SOCIMI (Nota 1). La adopción de dicho régimen fiscal supuso la ruptura del grupo fiscal vigente a 31 de diciembre de 2016 con efectos 1 de enero de 2017.

La composición de los saldos con las administraciones públicas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	-	-	4.468	1.196
Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido	12	9.471	-	-
Hacienda Pública, por impuesto corriente	832	696	-	-
Otros impuestos diferidos	-	-	187	187
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	138	115
Total saldos corrientes	844	10.167	4.793	1.498
Impuesto diferido por fusión (Nota 1)	-	-	86.972	33.192
Otros impuestos diferidos	-	-	5.257	5.444
Total saldos no corrientes	-	-	92.229	38.636

Hacienda Pública, por impuesto corriente –

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantiene un saldo a su favor de 832 miles de euros derivados del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2018 de las sociedades fusionadas durante el ejercicio 2019, así como de las retenciones soportadas por Colonial durante el ejercicio susceptibles de devolución en la liquidación del impuesto de sociedades del 2019.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros		
	Régimen general	Régimen SOCIMI	Total
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	9.207	79.653	88.860
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL (Nota 19)	-	(100.749)	(100.749)
Aportación plan (Nota 20)	-	244	244
Otros gastos no deducibles	(10)	1.717	1.707
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	750	-	750
Provisiones no deducibles	(4.931)	(4.915)	(9.846)
Amortización no deducible	(1.879)	(6)	(1.885)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera (Nota 9)	-	7.136	7.136
Amortización fondo de comercio financiero SFL	-	(283)	(283)
Amortización fondo de comercio Axiare (Nota 5)	-	17.653	17.653
Provisiones no deducibles	(74)	10.810	10.736
Bajas diferido por plusvalías activos	(4.524)	103.375	98.851
Gastos financieros no deducibles	(699)	3.186	2.487
Base imponible (resultado fiscal)	(2.160)	117.821	115.661

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros		
	Régimen general	Régimen SOCIMI	Total
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	44.649	(9.068)	35.581
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL (Nota 19)	-	(62.664)	(62.664)
Otros dividendos sociedades dependientes (Nota 19)	-	(4.395)	(4.395)
Aportación plan (Nota 20)	-	242	242
Gastos ampliación de capital (Nota 13)	-	(1.149)	(1.149)
Otros	(321)	7.905	7.584
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	750	-	750
Provisiones no deducibles	(85.793)	(2.202)	(87.995)
Amortización no deducible	(1.339)	-	(1.339)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera (Nota 9)	-	6.409	6.409
Amortización fondo de comercio financiero SFL	-	(282)	(282)
Amortización fondo de comercio Axiare (Nota 5)	-	16.182	16.182
Provisiones no deducibles	-	5.661	5.661
Bajas diferido por plusvalías activos	9.338	75.351	84.689
Gastos financieros no deducibles	28	36.431	36.459
Base imponible (resultado fiscal)	(32.688)	68.421	35.733

Del resultado contable del ejercicio 2019, se ha diferenciado la parte de este que tributa bajo el régimen general del impuesto sobre sociedades y la parte que tributa bajo el régimen SOCIMI. A continuación, se explican las principales diferencias entre el resultado contable y la base imponible correspondiente al 2019:

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. Durante el ejercicio 2019, y según lo establecido en la Ley, la Sociedad ha recuperado una décima parte de las dotaciones a la amortización de los ejercicios 2013 y 2014 que fueron consideradas como no deducibles.
- Otras provisiones que no fueron deducibles fiscalmente en ejercicios anteriores.
- Incorporación en la base imponible de diferencias entre valores contables y fiscales derivadas de operaciones societarias registradas en ejercicios anteriores (Nota 1).

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.
- De acuerdo con la Ley 27/2014 de 27 de noviembre del Impuesto de Sociedades según el artículo 16, se ha ajustado, con carácter temporal el gasto financiero que excede el 30% del beneficio del ejercicio.
- Incorporación en la base imponible de diferencias entre valores contables y fiscales derivadas de operaciones societarias registradas en ejercicios anteriores (Nota 1).
- Provisiones fiscalmente no deducibles.

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre beneficios reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019 (*)	2018 (**)
Resultado contable antes de impuestos	88.860	35.581
Diferencias permanentes (**)	(98.798)	(60.382)
Resultado contable ajustado	(9.938)	(24.801)
- Régimen SOCIMI	(19.135)	(69.129)
- Régimen General	9.197	44.328
Resultado contable ajustado al Régimen General	9.197	44.328
- Diferidos de activo no registrados compensados en el ejercicio	(7.583)	(87.104)
Resultado fiscal a Régimen General	1.614	(42.776)
Gasto por impuesto al tipo 25%	-	-
Activación escudo	(212)	305
Otros Ajustes	1.205	(1.032)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	993	(727)
- Por impuesto corriente	-	-
- Por impuesto diferido	993	(727)

(*) Se calcula gasto por Impuesto de Sociedades para aquel resultado contable que tributa a régimen general. El resto del resultado contable que tributa bajo régimen especial SOCIMI lo hará bajo el tipo 0% y no genera gasto por impuesto.

(**) No se incluyen 1.149 miles de euros de gastos de ampliación de capital registrados directamente en el patrimonio neto de la sociedad en el ejercicio 2018.

Impuestos diferidos de activo –

El detalle del saldo de las cuentas de activos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2019 y 2018, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros			
	2019 (*)		2018 (*)	
	Base régimen general	Base SOCIMI	Base régimen general	Base SOCIMI
Impuestos diferidos de activo (Base imponible)				
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	5.414.083	-	5.412.050	-
Deterioro no deducible	-	16.459	-	5.661
Deterioro de cartera no deducible	8	16.486	8	9.048
Gastos financieros no deducibles	397.108	62.289	397.807	59.102
Amortizaciones no deducibles	9.399	31	8.036	-
Provisiones no deducibles	66.988	20.547	66.716	14.170
Otros	26	21	100	10
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo	5.887.612	115.833	5.884.717	87.991
Saldo registrado contablemente (*)	-	-	-	-

(*) De acuerdo a lo posteriormente descrito, en la determinación del pasivo por impuesto diferido a 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad ha considerado la aplicación de créditos fiscales por importe de 30.935 y 10.939 miles de euros respectivamente, toda vez que los mismos se han calculado atendiendo a la tasa efectiva de liquidación estimada del 18,75% (Nota 4-m).

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

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

Las Bases Imponibles Negativas (BIN) a 31 de diciembre de 2019 generadas por la Sociedad pendientes de compensar ascienden a 5.414.083 miles de euros.

Impuestos diferidos de pasivo –

El detalle del saldo de las cuentas de pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2019 y 2018, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

31 de diciembre de 2019

Impuestos diferidos de pasivo	Miles de Euros
	Base imponible
Diferimiento por reinversión pendiente	18.156
Diferido por Fondo comercio financiero	2.753
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	555.899
Créditos fiscales activados	(208.015)
Total	368.793
Pasivos por impuesto diferido(*)	92.416

(*) De los pasivos por impuestos diferidos 92.229 se encuentran registrados en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos no corrientes" y 187 miles de euros se encuentran registrados en el epígrafe "Otras deudas con administraciones públicas" dentro del pasivo corriente.

31 de diciembre de 2018

Impuestos diferidos de pasivo	Miles de Euros
	Base imponible
Diferimiento por reinversión pendiente	18.906
Diferido por Fondo comercio financiero	2.470
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	261.004
Créditos fiscales activados	(128.238)
Total	154.142
Pasivos por impuesto diferido(*)	38.823

(*) De los pasivos por impuestos diferidos 38.636 se encuentran registrados en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos no corrientes" y 187 miles de euros se encuentran registrados en el epígrafe "Otras deudas con administraciones públicas" dentro del pasivo corriente.

Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero –

La partida "Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero" recoge, de acuerdo con lo descrito en la Nota 4-m, el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de la Sociedad que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos, utilizando para ello la tasa efectiva que sería de aplicación teniendo en cuenta la normativa aplicable y la existencia de los créditos fiscales no registrados. En este sentido, los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se han registrado a una tasa efectiva del 18,75% (tipo impositivo del 25% con un límite a la compensación de bases imponibles negativas del 25%).

Deducciones pendientes –

El detalle del saldo de las deducciones pendientes de aplicar por insuficiencia de cuota a 31 de diciembre de 2019 y 2018, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	7.685	7.685
Créditos fiscales por deducción por donaciones	55	55
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	3	3
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	11.311	15.683
Total deducciones pendientes	19.054	23.426
Saldo registrado contablemente	-	-

La naturaleza e importe de deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2019 por insuficiencia de cuota en ejercicios anteriores y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	No registradas contablemente	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición		7.685	n.a.
Deducción por donación	2010	4	2020
	2011	4	2021
	2012	4	2022
	2013	6	2023
	2014	6	2024
	2015	9	2025
	2016	22	2026
Deducción por formación	2008	1	2023
	2009	1	2024
	2010	1	2025
		7.743	

A 31 de diciembre de 2019, las deducciones por reinversión pendientes de aplicar por insuficiencia de cuota y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Ejercicio de generación	Miles de Euros	
	Importe	Plazo máximo para su aplicación
2005	92	2020
2006	1.314	2021
2007	7.275	2022
2008	1.185	2023
2009	434	2024
2010	713	2025
2011	39	2026
2012	123	2027
2013	112	2028
2014	24	2029
Total	11.311	

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras –

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. La Sociedad presentó en 2017 liquidaciones complementarias del impuesto sobre sociedades para los ejercicios 2014 y 2015 rompiendo para estos ejercicios la prescripción.

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

Adhesión al código de buenas prácticas tributarias –

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

Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009 -

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

	Miles de Euros
Reserva legal y estatutarias	39.099
Otras reservas:	
Reserva indisponible	169.439
Total reservas 31 de diciembre de 2019	208.538

- 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	-	(662)	(662)
Reservas procedentes del ejercicio 2019:			
Dotación a la reserva legal	-	-	-
Resultados de autocartera y gastos ampliación	-	(1.131)	(1.131)
Reservas de fusión	-	(12.972)	(12.972)
Total	-	(8.350)	(8.350)

- 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
Total	-	61.924	61.924

- 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
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.

El acuerdo de distribución de los dividendos del ejercicio 2017 fue adoptado por la junta general de accionistas de fecha 24 de mayo de 2018.

El acuerdo de distribución de los dividendos del ejercicio 2018 fue adoptado por la junta general de accionistas de fecha 14 de junio de 2019.

- 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
Sant Antoni M ^a Claret, 436	Barcelona	29-dic-92	1-ene-17
Amigó, 11-17	Barcelona	28-dic-94	1-ene-17
Berlín-Numancia	Barcelona	15-abr-97	1-ene-17
Avda. Diagonal, 682	Barcelona	30-dic-97	1-ene-17
P ^o 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
P ^o de la Castellana, 43	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
Miguel Ángel, 11	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
José Abascal, 56	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
López Hoyos, 35	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
Martinez Villergas, 49	Madrid	24-mar-06	1-ene-17
Botánico, 8	Puerto de La Cruz	17-jun-02	1-ene-17
Hotel Mojacar	Mojacar	3-jul-06	1-ene-17
Párraco Ramón Glez Guedes, 15	Las Palmas de Gran Canaria	17-jun-02	1-ene-17
Plaza Europa, 42-44	L'Hospitalet Llobregat	30-dic-14	1-ene-17
Príncipe de Vergara, 112-114	Madrid	14-jul-15	1-ene-17
Génova, 17	Madrid	28-jul-15	1-ene-17
Santa Engracia	Madrid	17-dic-15	1-ene-17
José Abascal, 45	Madrid	21-jun-16	1-ene-17
Travessera de Gràcia, 47-49	Barcelona	28-dic-16	1-ene-17
Avda. Diagonal, 609	Barcelona	29-dic-92	1-ene-17
Torre Ben	Barcelona	31-oct-01	1-ene-17
Travessera de Gràcia, 11	Barcelona	28-dic-94	1-ene-17
Illacuna	Barcelona	6-may-14	1-ene-17
Ricard Roca, 1	Palma de Mallorca	29-dic-92	1-ene-17
Diagonal, 197	Barcelona	4-dic-14	4-dic-14
Park Cugat	Sant Cugat	16-mar-17	16-mar-17
Virto	Alcobendas	28-jul-14	28-jul-14
Manuel de Falla, 7	Madrid	24-may-16	24-may-16
Ribera de Loira, 28	Madrid	4-dic-14	4-dic-14
Tucumán	Madrid	30-mar-15	30-mar-15
Velázquez, 80 bis	Madrid	22-may-15	22-may-15
Ramírez de Arellano, 15	Madrid	21-jul-15	21-jul-15
Avda. Bruselas, 38	Alcobendas	23-sep-15	23-sep-15
Alcalá, 506	Madrid	23-sep-15	23-sep-15
Las Mercedes Open Park	Madrid	23-sep-15	23-sep-15
Don Ramón de la Cruz, 82	Madrid	8-oct-15	1-may-16
Josefa Valcárcel, 24	Madrid	26-ene-16	26-ene-16
San Fernando Logistics Park I	San Fernando de Henares	24-oct-18	24-oct-18
Sagasta, 31-33	Madrid	17-nov-16	17-nov-16
Alcalá de Henares I	Alcalá de Henares	25-nov-16	25-nov-16
Azuqueca II	Azuqueca de Henares	25-nov-16	25-nov-16

Inmueble	Población	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
J.I. Luca de Tena, 7	Madrid	23-dic-16	23- dic -16
Miguel Ángel, 23	Madrid	16-ene-17	16-ene-17
Puerto de Somport, 8	Madrid	20-ene-17	2-ene-16
Sagasta, 27	Madrid	4-abr-17	4-abr-17
Josefa Valcárcel, 40 bis	Madrid	16-nov-17	30-sep-18
Les Gavarres	Tarragona	4-dic-14	4-dic-14
Viapark	Vicar (Almería)	14-abr-16	14-abr-16
Torre Marenostrum	Barcelona	30-abr-19	1-ene-19
Serrano,73	Madrid	30-jun-16	1-ene-17
Santa Hortensia	Madrid	30-jun-16	1-ene-17
Arturo Soria, 336	Madrid	27-sep-17	22-sep-15
Egeo-Parteon	Madrid	16-ene-18	1-ene-15
Castellana, 163	Madrid	29-dic-16	1-ene-17
Finca a Constancia	Madrid	29-dic-16	1-ene-17
Cedro	Alcobendas	31-ene-17	3-oct-14
Almagro, 9	Madrid	2-dic-16	1-oct-18
Lagasca	Madrid	2-dic-16	1-oct-18
Estébenez Calderón, 3-5	Madrid	25-may-15	1-ene-17
Parc Glorias	Barcelona	25-may-16	1-ene-17
Autovia de Toledo	Madrid	20-dic-17	1-ene-18
Piso O'Donell	Madrid	20-dic-17	1-ene-18
Local Alicante	Alicante	20-dic-17	1-ene-18
Mendez Álvaro R-RTC-1	Madrid	20-dic-17	1-ene-18
Puerto de Somport, 10-18	Madrid	6-jul-18	1-ene-18
Recoletos, 27	Madrid	25-jul-19	25-jul-19
Méndez Álvaro Residencial	Madrid	20-dic-17	1-ene-18
Sancho de Ávila	Barcelona	31-oct-19	31-oct-19

Participación financiera	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	9-jun-04	1-ene -17
Peñalvento, S.L.U.	31-may-18	31-may-18

- 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.

18. Ingresos y gastos

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

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

Actividades	Miles de Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Arrendamiento de edificios (Nota 4-c)	153.193	123.976
Prestación de servicios	579	1.587
Ingresos por participaciones en empresas del grupo (Nota 4-n)	100.749	72.859
Total	254.521	198.422

Mercados geográficos	Miles de Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Barcelona	51.158	39.475
Madrid	95.731	81.733
París (*)	100.749	62.664
Otros (**)	6.883	14.550
Total	254.521	198.422

(*) La totalidad del importe corresponde a los ingresos financieros por dividendos procedentes de SFL (Nota 19).

(**) Incluye 10.195 miles de euros en el año 2018, por dividendos de la participación de las distintas filiales españolas (Nota 19).

Los ingresos de los ejercicios 2019 y 2018 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 5.293 y 2.653 miles de euros, respectivamente.

b) *Gastos de personal -*

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

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Sueldos y salarios	9.927	12.645
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.362	1.154
Otros gastos sociales	3.641	1.846
Aportaciones a planes de pensiones de prestación definida	244	242
Reasignación interna	(1.043)	(740)
Total	14.131	15.147

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la partida de "Otros gastos sociales" recoge 2.978 y 1.454 miles de euros, respectivamente, correspondientes al importe devengado durante el ejercicio del plan de retribución a largo plazo descrito en la Nota 20-d.

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

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

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Dotación provisión por insolvencias	297	8
Reversión provisión por insolvencias	(531)	(191)
Dotación provisión para riesgos y gastos	-	7.422
Reversión provisión para riesgos y gastos (Nota 14)	(7.552)	(11.025)
Dotación provisión otros saldos comerciales	11	10
Total deterioro/aplicaciones	(7.775)	(3.776)

d) Deterioro del valor de activos inmobiliarios

El movimiento del deterioro del valor de activos inmobiliarios en los distintos epígrafes del balance de situación a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se presenta a continuación:

	Miles de Euros			
	Inmovilizado material (Nota 6)	Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Activos no corrientes mantenidos para la venta	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2017	(4.928)	(79.636)	-	(84.564)
Dotación	-	(20.587)	-	(20.587)
Reversión	1.630	23.010	-	24.640
Retiros	-	2.165	-	2.165
Trasposos	-	6.601	(6.601)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2018	(3.298)	(68.447)	(6.601)	(78.346)
Dotación	-	(36.165)	-	(36.165)
Reversión	1.208	15.068	-	16.276
Retiros	-	22.908	7.170	30.078
Trasposos	-	569	(569)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2019	(2.090)	(66.067)	-	(68.157)

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

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Dotaciones inmovilizado	(36.165)	(20.587)
Aplicaciones inmovilizado	16.276	24.640
Total deterioro/aplicaciones	(19.889)	4.053

e) **Resultados por enajenaciones y otros**

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

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Resultados por enajenaciones:		
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	48.175	20.705
Total resultados por enajenación de activos	48.175	20.705
Otros (bajas por sustitución):		
Inmovilizado intangible (Nota 5)	-	(1.260)
Inmovilizado material (Nota 6)	(85)	(520)
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	(5.102)
Total otros (bajas sustitutivas)	(85)	(6.882)
Total	48.090	13.823

El resultado procedente de enajenaciones de activos de la Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Precio de venta (Notas 7 y 11)	294.860	388.930
Valor Neto de los activos (Notas 7 y 11)	(234.960)	(358.003)
Costes indirectos y otros	(11.725)	(10.222)
Resultado neto por venta de activos	48.175	20.705

f) **Ingresos y gastos financieros**

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2019 y 2018 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Ingresos financieros y otros	1.448	127
Costes financieros capitalizados	-	755
Ingresos financieros empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	453	1.744
Total Ingresos financieros	1.901	2.626
Intereses de deudas y obligaciones	(59.028)	(64.913)
Gastos formalización deudas periodificadas (Nota 15-g)	(3.042)	(3.727)
Intereses de derivados	(528)	(1.667)
Gastos asociados a la recompra de obligaciones	-	(7.303)
Gastos asociados a la cancelación de préstamos	(4.492)	(6.223)
Otros gastos financieros	(281)	(141)
Gastos financieros empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	-	(422)
Total Gastos financieros	(67.371)	(84.396)
Variación activos financieros disponibles para la venta	-	15.638
Variación en instrumentos derivados (Nota 10)	(1.625)	(4.329)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(1.625)	11.309
Deterioro participación financiera Utopicus Innovación Cultural, S.L. (Nota 9)	(7.133)	(3.057)
Deterioro participación financiera Colonial Trámit, S.L.U. (Nota 9)	(3)	(2)
Deterioro participación financiera Colonial Invest, S.L.U. (Nota 9)	-	(2)
Deterioro participación financiera Axiare Investments, S.L. (Nota 9)	-	(3.197)
Deterioro participación financiera Axiare Properties, S.L. (Nota 9)	-	(2)
Deterioro participación financiera Axiare I+D+I, S.L.U. (Nota 9)	-	(149)
Aplicación provisión para riesgos y gastos	-	10.127
Deterioro de créditos con la sociedad DUE	-	(10.270)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(7.136)	(6.552)
Total resultado financiero	(74.231)	(77.013)

El epígrafe "Gastos asociados a la cancelación de préstamos" incluye el impacto de 580 miles de euros por préstamos provenientes de la combinación de negocio (Nota 23) que han sido cancelados durante el año.

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

a) **Operaciones con partes vinculadas -**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	Servicios prestados	Dividendos recibidos	Gastos de explotación	Ingresos por intereses financieros
Colonial Trámit, S.L.U.	2	-	-	-
Inmocol Torre Europa, S.A.	222	-	-	-
Peñalvento, S.L.U.	65	-	-	453
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	2.281	-	(5)	-
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	100.749	-	-
Total	2.570	100.749	(5)	453

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	Servicios prestados	Dividendos recibidos	Ingresos por intereses financieros	Gastos por intereses financieros
Torre Marenostrum, S.L.	181	756	-	-
Colonial Trámit, S.L.U.	2	-	-	-
Colonial Invest, S.L.U.	2	-	-	-
Danielstown Spain, S.L.U.	72	-	367	-
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	62	9	319	-
Hofinac Real Estate, S.L.U.	151	4.406	-	(422)
Fincas y Representaciones, S.A.U.	101	919	-	-
Inmocol Torre Europa, S.A.	219	-	-	-
Colonial Arturo Soria, S.L.U.	67	425	-	-
LE Offices EGEO, S.A.U.	213	41	-	-
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U.	61	-	-	-
Soller, S.A.U.	61	428	-	-
Peñalvento, S.L.U.	62	3.211	602	-
Axiare Investments, S.L.U.	30	-	-	-
Venusaur, S.L.U.	37	-	313	-
Chameleon (Cedro), S.L.U.	30	-	143	-
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	63	-	-	-
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	62.664	-	-
Total	1.414	72.859	1.744	(422)

b) Saldos con partes vinculadas –

El importe de los saldos con partes vinculadas registrados en el balance de situación, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros					
	Cuentas a cobrar corrientes	Créditos concedidos no corrientes	Créditos concedidos corrientes	Fianzas recibidas	Deudas con empresas del Grupo no corrientes	Cuentas a pagar corrientes
Colonial Tramat, S.L.U.	3	-	-	-	-	-
Inmocol Torre Europa, S.A.	-	-	-	-	(7.500)	-
Peñalvento, S.L.U.	2.741	21.766	30	-	-	(3)
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	-	-	7	(1.045)	-	(99)
Total	2.744	21.766	37	(1.045)	(7.500)	(102)

Ejercicio 2018

	Miles de Euros				
	Cuentas a cobrar corrientes	Créditos concedidos no corrientes	Créditos concedidos corrientes	Deudas con empresas del Grupo no corrientes	Deudas con empresas del Grupo corrientes
Torre Marenstrum, S.L.	17	-	30	-	-
Danieltown Spain, S.L.U.	624	13.524	43	-	-
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	17.742	13.424	-	-	(10)
Hofinac Real Estate, S.L.U.	31	-	82	(17.017)	-
Fincas y Representaciones, S.A.U.	2.706	-	-	-	(99)
Inmocol Torre Europa, S.A.	22	-	-	(7.500)	-
Colonial Arturo Soria, S.L.U.	6	12.159	11	-	-
LE Offices Egeo, S.A.U.	6	28.182	-	-	(1.499)
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U.	6	-	-	(17.029)	(1.995)
Soller, S.A.U.	637	-	-	(3.296)	(2)
Peñalvento, S.L.U.	1.366	21.313	-	-	(1)
Axiare Investments, S.L.	6	24.500	-	-	-
Axiare Properties, S.L.	-	-	1	-	-
Axiare I+D+i, S.L.U.	-	500	500	-	-
Venasur, S.L.U.	6	14.152	-	-	-
Chameleon (Cedro), S.L.U.	6	25.062	3.523	-	(3.047)
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	22	3.200	-	-	-
Total	23.203	156.016	4.190	(44.842)	(6.653)

20. 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 2019 el consejo de administración de la Sociedad está formado por 10 hombres y 3 mujeres mientras que a 31 de diciembre de 2018 estaba formado por 10 hombres y 1 mujer.

A 31 de diciembre de 2019 su composición es la siguiente:

Consejero/a	Cargo	Tipo consejero/a
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Ejecutivo
D. Pedro Viñolas Serra	Vice Presidente	Ejecutivo
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero	Dominical
D. Adnane Mousannif	Consejero	Dominical
D. Carlos Fernández González	Consejero	Dominical
D. Javier López Casado	Consejero	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Consejero	Dominical
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero coordinador	Independiente
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Consejera	Independiente
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero	Independiente
D. Luis Maluquer Trepas	Consejero	Independiente
Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle	Consejera	Independiente
Dña. Ana Cristina Peralta Moreno	Consejera	Independiente

Con fecha 14 de mayo de 2019, la junta general de accionistas ha nombrado nuevas consejeras independientes a Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle y Dña. Ana Cristina Peralta Moreno.

Con fecha 24 enero de 2019 ha causado baja Dña. Ana Sainz de Vicuña. En la misma fecha, ha sido nombrada nueva consejera independiente Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain.

Con fecha 24 de mayo de 2018, la junta general de accionistas nombró como nuevo consejero dominical a D. Javier López Casado.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de sociedades de capital, al cierre del ejercicio 2019 los administradores de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de sociedades de capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

b) Retribuciones del consejo de administración

Las retribuciones devengadas durante los ejercicios 2019 y 2018 por los miembros del consejo de administración de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	2.520	3.347
Dietas:	619	561
Remuneraciones fijas:	864	780
Retribución de los consejeros	580	505
Retribución adicional miembros de la comisión de auditoría y control	123	125
Retribución adicional miembros de la comisión de nombramientos y retribuciones	161	0150
Total	4.003	4.688
Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	2.520	3.347

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

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, 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 270 y 369 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 182 y 180 miles de euros en 2019 y 2018, respectivamente.

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, dos miembros del consejo de administración tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambios de control, todas ellas aprobadas en junta general de accionistas.

Asimismo, durante el ejercicio 2019 y 2018, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad y los miembros del consejo de administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

c) Retribución a la alta dirección

La alta dirección de la Sociedad está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del consejero delegado, asumen la gestión de la Sociedad, de acuerdo con la definición dada en el código de buen gobierno de las sociedades cotizadas. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la alta dirección de la Sociedad está formada por 2 hombres y 2 mujeres.

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el ejercicio 2019 ascienden a 1.177 miles de euros. Adicionalmente han recibido 1.657 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (1.411 y 1.436 miles de euros, respectivamente, durante el ejercicio 2018).

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 2019 y 2018, 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 62 y 62 miles de euros, para ambos años.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, un miembro de la alta dirección tiene firmada una cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

d) Plan de retribución a largo plazo vinculado al cumplimiento de diversos indicadores de gestión

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

Entre los días 1 y 15 de abril de cada uno de los ejercicios siguientes, el consejo de administración, a propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones, determinará el número de acciones que, en función del cumplimiento de los indicadores del año anterior, ha correspondido a cada uno de los beneficiarios del plan. Las acciones que les hubiera correspondido se entregarán a los beneficiarios entre los días 15 y 30 de abril de cada año.

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

La entrega de las acciones que resulten incluirá un ajuste final de forma que el equivalente del valor monetario de la acción entregada no sea en ningún caso superior en un 150% a la cotización media de la acción de Colonial en el mes de noviembre de 2013.

El plan incluye las cláusulas habituales para adecuar el número de acciones a percibir por los beneficiarios en casos de dilución.

Durante el ejercicio 2019 y 2018, se ha registrado en el epígrafe “Gasto personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias 2.978 y 1.454 miles de euros (Nota 18-b), respectivamente, para cubrir dicho plan de incentivos.

Con fecha 30 de abril de 2019, la Sociedad ha liquidado las obligaciones pendientes correspondientes al cumplimiento del plan, una vez el consejo de administración ha determinado el número de acciones a entregar a los beneficiarios del Plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2018, el cual se situó en 493.894 acciones (Nota 13-d). Con fecha 30 de abril de 2019, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 219.767 acciones fueron entregadas a los miembros del consejo de administración y 172.675 a miembros de la alta dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 2.109 y 1.657 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 25 de abril de 2018, la Sociedad liquidó las obligaciones pendientes correspondientes al cumplimiento del plan, una vez el consejo de administración determinó el número de acciones a entregar a los beneficiarios del Plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2017, el cual se situó en 421.813 acciones (Nota 13-d). Con fecha 26 de mayo de 2018, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 195.100 acciones fueron entregadas a los miembros del consejo de administración, y 153.124 a miembros de la alta dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.828 y 1.436 miles de euros, respectivamente.

e) Prórroga de la duración del plan de retribución a largo plazo vinculado al cumplimiento de diversos indicadores de gestión

Con fecha 29 de junio de 2017, la junta general de accionistas aprobó prorrogar la duración de la aplicación del plan de entrega de acciones aprobado por la junta general de accionistas de fecha 21 de enero de 2014 por un periodo de 2 años adicionales, todo ello en los mismos términos y condiciones.

21. Otra información

a) *Personal*

El número de personas empleadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2019 y 2018, distribuido por categorías y género, es el siguiente:

Categoría profesional	N.º empleados a 31 de diciembre				N.º Medio de empleados			
	2019		2018		2019		2018	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones generales y de área	5	4	5	4	5	4	5	4
Técnicos titulados y mandos intermedios	14	6	14	7	15	6	13	8
Administrativos	25	48	22	43	20	48	18	38
Total	44	58	41	54	40	58	36	50

Asimismo, la Sociedad tiene empleada, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, 1 mujer con una discapacidad mayor o igual del 33%.

b) *Honorarios de auditoría*

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

Descripción	Miles de Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Servicios de auditoría	320	414
Otros servicios de verificación	141	151
Total servicios de auditoría y relacionados	461	565
Otros servicios	20	-
Total servicios profesionales	20	-

Los honorarios por otros servicios de verificación incluyen 141 miles de euros correspondientes a servicios prestados a la Sociedad en concepto de revisiones limitadas, emisión de comfort letters e informes de procedimientos acordados sobre ratios ligados a contratos de financiación y e informe de procedimientos acordados sobre el valor liquidativo de activos (149 miles de euros en 2018). Adicionalmente, el auditor de la Sociedad ha realizado servicios a sociedades dependientes sobre procedimientos acordados sobre ratios ligados a contratos de financiación por importe de 2 miles de euros.

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

Con fecha 5 de octubre de 2016 la Sociedad registró en la bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) un programa EMTN (*European Medium Term Note*) por importe de 3.000.000 miles de euros, ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses. Con fecha 27 de noviembre de 2018, la CNMV ha aprobado la inscripción en los registros oficiales del folleto de base de renta fija de la Sociedad.

Con fecha 23 de diciembre de 2018, la Sociedad formalizó la emisión de un programa *Euro Commercial Paper* para emitir pagarés hasta un máximo de 300.000 miles de euros, ampliables hasta los 500.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses. A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad había emitido pagares por importe de 239.500 miles de euros.

Las diversas emisiones de obligaciones realizadas en los últimos ejercicios han permitido a la Sociedad financiar operaciones corporativas y adquisiciones de activos inmobiliarios realizadas en estos ejercicios, reducir el coste financiero de su deuda, así como ampliar y diversificar los vencimientos de la misma. La financiación de la Sociedad está concedida en su totalidad a largo plazo y estructurada de tal forma que permita desarrollar el plan de negocio que la sustenta.

Política de gestión de riesgos financieros –

La Sociedad 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 de la Sociedad.

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 de la Sociedad 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 la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2019, el porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 87% en España y 90% en Francia (a 31 de diciembre de 2018 90% y 93%, respectivamente).

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

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

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 2019 la Sociedad dispone de líneas de

financiación disponibles suficientes para atender sus vencimientos a corto plazo. La Sociedad no contrata productos financieros de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

- Riesgos de contraparte: la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- 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.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades (Nota 9-a). Las cuentas anuales adjuntas están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas sociedades dependientes. La Sociedad elabora estados financieros consolidados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De acuerdo con los estados financieros consolidados preparados, el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 asciende a 5.558.598 miles de euros, el beneficio consolidado atribuible asciende a 826.799 miles de euros, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 12.501.511 y 354.514 miles de euros, respectivamente.

22. Período medio de pago a los proveedores

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

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	23	29
Ratio de operaciones pagadas	22	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	41	50
	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	189.386	159.620
Total pagos pendientes	6.579	6.202

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 de situación adjunto.

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.

23. Combinaciones de negocios

a) *Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. realizada durante el ejercicio 2018*

Con fecha 28 de diciembre de 2017, la comisión nacional del mercado de valores autorizó la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. presentada por la Sociedad el día 24 de noviembre de 2017, al entender ajustados sus términos a las normas vigentes y considerar suficiente el contenido del folleto explicativo.

La oferta se dirigió al 100% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. compuesto por 79.062.486 acciones, admitidas a negociación en las bolsas de valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia e integradas en el sistema de interconexión bursátil, excluyendo 22.762.064 acciones, representativas del 28,79% del capital social que han sido inmovilizadas por el oferente. En consecuencia, la oferta se extendió de forma efectiva a la adquisición de 56.300.422 acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., representativas del 71,21% del capital social.

El precio ofrecido fue de 18,36 euros por acción, resultado de minorar del precio inicialmente ofertado de 18,50 euros por acción el importe del dividendo satisfecho por Axiare con posterioridad al anuncio de la OPA, por importe de 0,14 euros por acción.

Con fecha 28 de diciembre de 2017 se publicó el primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del real decreto 1066/2007, de 27 de julio, correspondiente a la oferta pública de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. formulada por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. En consecuencia, con lo anterior, y de acuerdo con los términos fijados en el folleto explicativo de la referida oferta, el plazo de aceptación se extendió desde el día 29 de diciembre de 2017 hasta el día 29 de enero de 2018, ambos incluidos.

Con fecha 2 de febrero de 2018, la comisión nacional del mercado de valores hizo público el resultado de la OPA, la cual fue aceptada por 45.912.569 acciones representativas del 81,55% de las acciones a que se dirigía la OPA y al 58,07% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. Con ello, considerando las acciones ya poseídas previamente por la Sociedad, ésta pasó a ostentar 68.674.633 acciones, representativas del 86,86% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

Con fecha 24 de mayo de 2018 la junta general de accionistas de la Sociedad y con fecha 25 de mayo de 2018 la junta general de accionistas de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. aprobaron la fusión por absorción de Axiare por parte de la Sociedad y la disolución sin liquidación y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la Sociedad con efectos contables desde el 2 de febrero de 2018.

Con fecha 4 de julio de 2018 quedó inscrita en el registro mercantil de Madrid la escritura de fusión otorgada en fecha 2 de julio de 2018 entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (absorbente) y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (absorbida). En este sentido, para atender el canje de la fusión, la Sociedad emitió 19.273.622 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representativas de un 4,43% del capital social de Colonial antes de la fusión, para su entrega a los accionistas de Axiare conforme al régimen y procedimiento de canje establecido al efecto. El importe total de la ampliación ascendió a 157.909 miles de euros, de los cuáles 48.184 miles de euros corresponden a capital social y 109.725 miles de euros a prima de emisión (Nota 13). Las nuevas acciones fueron admitidas a negociación con fecha 9 de julio de 2018.

Un resumen de los activos y pasivos de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. incorporados en la fusión según se desprenden de su balance de situación a 2 de febrero de 2018, es el siguiente:

ACTIVO	2 de febrero de 2018
Activo no corriente:	
Inmovilizado intangible	1.298
Inmovilizado material	656
Inversiones inmobiliarias	1.085.203
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes	127.016
Inversiones financieras no corrientes	21.326
Total Activo no corriente	1.235.499
Activo corriente:	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13.983
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes	3.586
Inversiones financieras corrientes	207
Periodificaciones a corto plazo	4.167
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	149.941
Total Activo corriente	171.884
TOTAL ACTIVO	1.407.383

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2 de febrero de 2018
Patrimonio neto:	
Fondos propios-	754.747
Ajustes por cambio de valor-	(4.562)
Total Patrimonio neto	750.185
Pasivo no corriente:	
Deudas no corrientes-	569.597
Total Pasivo no corriente	569.597
Pasivo corriente:	
Deudas a corrientes	14.439
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	72.011
Periodificaciones a corto plazo	1.151
Total Pasivo corriente	87.601
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.407.383

El importe neto de la cifra de negocios y el beneficio de explotación obtenido por Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2107 ascendió a 61.776 miles de euros y 17.615 miles de euros, respectivamente.

Como consecuencia de la fusión entre la Sociedad y la sociedad absorbida y de acuerdo con la aplicación de las normas de formulación de cuentas anuales consolidadas, la diferencia positiva de fusión resultante de la diferencia entre el coste de adquisición de la sociedad absorbida y sus fondos propios ha sido asignada a los distintos epígrafes de activo y pasivo como sigue:

	Miles de Euros
Valor neto contable de la participación antes de la fusión:	1.207.645
Importe ampliación de capital por fusión:	157.909
Patrimonio neto de la sociedad absorbida	(750.185)
Diferencia positiva de fusión	615.369
<i>Diferencia asignada a:</i>	
Inmovilizado material	(79)
Inversiones inmobiliarias	408.496
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes	21.235
Inversiones financieras corrientes	9.966
Deudas corrientes – Otros pasivos financieros corrientes	(651)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(127)
Fondo de comercio (Nota 5)	176.529

Para la estimación del valor razonable de los activos netos de la cartera inmobiliaria de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, se utilizaron valoraciones realizadas por expertos independientes de los activos inmobiliarios adquiridos a 31 de diciembre de 2017.

b) Fusión realizada el 14 de marzo del 2019

Con fecha 17 de abril de 2019 ha quedado inscrita en el registro mercantil de Madrid la escritura de fusión otorgada en fecha 14 de marzo de 2019 entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (absorbente) y Axiare Properties, S.L.U., Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación S.L.U., Chamaleon (CEDRO) S.L.U., Venusaur, S.L.U., Colonial Invest, S.L.U., Hofinac Real Estate, S.L.U., Fincas y Representaciones, S.A.U., Colonial Arturo Soria, S.L.U., y LE Offices Egeo, S.A.U. (sociedades absorbidas). Un resumen de los activos y pasivos de incorporados en la fusión según se desprende del balance de situación a 1 de enero de 2019 se muestra en el Anexo II.

El importe neto de la cifra de negocios y el beneficio de explotación obtenidos por las sociedades absorbidas a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 23.641 miles de euros y 8.321 miles de euros, respectivamente.

Como consecuencia de la fusión entre la Sociedad y las sociedades absorbidas y de acuerdo con la aplicación de las normas de formulación de cuentas anuales consolidadas, la diferencia positiva de fusión resultante de la diferencia entre el coste de adquisición de la sociedad absorbida y sus fondos propios ha sido asignada a los distintos epígrafes de activo y pasivo como sigue:

	Miles de Euros
Valor neto contable de la participación antes de la fusión:	407.588
Patrimonio neto de las sociedades absorbidas	(290.948)
Diferencia positiva de fusión	116.640
<i>Diferencia asignada a:</i>	
Reservas de Fusión	2.959
Pasivo por Impuesto diferido	18.224
Plusvalías reconocidas	137.823

c) Fusión realizada el 3 de julio del 2019

Con fecha 9 de agosto de 2019 ha quedado inscrita en el registro mercantil de Madrid la escritura de fusión otorgada en fecha 3 de julio de 2019 entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (absorbente) y Danielstown Spain, S.L.U., Moorage Inversiones 2014, S.L.U., Almacenes Generales Internacionales, S.A.U., Soller, S.L.U. y Axiare Investments, S.L.U. (sociedades absorbidas). Un resumen de los activos y pasivos de incorporados en la fusión según se desprenden del balance de situación de las sociedades absorbidas a 1 de enero de 2019 se muestran en el Anexo III.

El importe neto de la cifra de negocios y el beneficio de explotación obtenidos por las sociedades absorbidas a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 16.089 miles de euros y 9.448 miles de euros, respectivamente.

Como consecuencia de la fusión entre la Sociedad y las sociedades absorbidas y de acuerdo con la aplicación de las normas de formulación de cuentas anuales consolidadas, la diferencia positiva de fusión resultante de la diferencia entre el coste de adquisición de la sociedad absorbida y sus fondos propios ha sido asignada a los distintos epígrafes de activo y pasivo como sigue:

	Miles de Euros
Valor neto contable de la participación antes de la fusión:	274.583
Patrimonio neto de las sociedades absorbidas	(99.569)
Diferencia positiva de fusión	175.014
<i>Diferencia asignada a:</i>	
Reservas de Fusión	(3.232)
Pasivo por Impuesto diferido	35.100
Plusvalías reconocidas	206.882

d) Fusión realizada el 3 de septiembre del 2019

Con fecha 23 de septiembre de 2019 ha quedado inscrita en el registro mercantil de Madrid la escritura de fusión otorgada en fecha 3 de septiembre de 2019 entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (absorbente) y Torre Marenostrum, S.L.U. (sociedad absorbida). Un resumen de los activos y pasivos de incorporados en la fusión según se desprenden de su balance de situación a 1 de enero de 2019, es el siguiente:

ACTIVO	1 de enero de 2019
Activo no corriente:	
Inversiones inmobiliarias	47.777
Inversiones financieras no corrientes	850
Activos por impuesto diferido	588
Total Activo no corriente	49.215
Activo corriente:	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	626
Total Activo corriente	647
TOTAL ACTIVO	49.862

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1 de enero de 2019
Patrimonio neto:	
Fondos propios-	16.676
Ajustes por cambio de valor-	(987)
Total Patrimonio neto	15.689
Pasivo no corriente:	
Deudas no corrientes-	31.349
Total Pasivo no corriente	31.349
Pasivo corriente:	
Deudas con empresas del grupo	2.303
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	521
Total Pasivo corriente	2.824
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	49.862

El importe neto de la cifra de negocios y el beneficio de explotación obtenidos por la sociedad absorbida a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 5.300 miles de euros y 1.868 miles de euros, respectivamente.

Como consecuencia de la fusión entre la Sociedad y las sociedades absorbidas y de acuerdo con la aplicación de las normas de formulación de cuentas anuales consolidadas, la diferencia positiva de fusión resultante de la diferencia entre el coste de adquisición de la sociedad absorbida y sus fondos propios ha sido asignada a los distintos epígrafes de activo y pasivo como sigue:

	Miles de Euros
Valor neto contable de la participación antes de la fusión:	53.315
Patrimonio neto de la sociedad absorbida	(16.676)
Diferencia positiva de fusión	36.639
<i>Diferencia asignada a:</i>	
Reservas de Fusión	(27.166)
Pasivo por Impuesto diferido	2.186
Plusvalías reconocidas	11.659

Para la estimación del valor razonable de los activos netos de la cartera inmobiliaria de las sociedades absorbidas, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes de los activos inmobiliarios adquiridos a 31 de diciembre de 2018.

24. Hechos Posteriores

No se han producido hechos posteriores significativos al cierre del ejercicio 2019.

ANEXO I

INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO

Ejercicio 2019	Domicilio	Miles de Euros				% Participación	Miles de Euros
		Capital	Reservas, prima de emisión y dividendo a cuenta	Resultado	Dividendo (Nota 19)		Coste (Nota 9)
Colonial Tramat, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	3	10	(3)	-	100,00%	23
Inmocol Torre Europa, S.A. (*)	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	12.500	1.849	(90)	-	50,00%	12.080
Peñalvento, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	2.400	438	(332)	-	100,00%	20.755
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	c/ Príncipe vergara 112, Madrid (España)	41	21.995	(6.019)	-	96,81%	28.633
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (**)	42, rue Washington, París (Francia)	93.058	3.802.389	589.758	100.749	81,71%	2.260.013

* Sociedad auditada por PricewaterhouseCoopers

** Sociedad coauditada por PricewaterhouseCoopers y Deloitte & Associés

INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO

Ejercicio 2018	Domicilio	Miles de Euros					% Participación	Miles de Euros
		Capital	Reservas, prima de emisión y dividendo a cuenta	Resultado	Ajustes por cambio de valor	Dividendo (Nota 19)		Coste (Nota 9)
Torre Marenostrum, S.L. (*)	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	5.334	9.474	1.868	(987)	756	55%	24.790
Colonial Tramat, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	3	12	(2)	-	-	100%	23
Colonial Invest, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	3	3	(2)	-	-	100%	13
Danieltown Spain, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	541	22.504	(678)	-	-	100%	30.038
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	63	21.708	(79)	-	9	100%	49.355
Hofinac Real Estate, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	24.943	139.278	5.626	-	4.406	100%	202.000
Fincas y Representaciones, S.A.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	926	1.808	176	-	919	100%	46.681
Inmocol Torre Europa, S.A. (*)	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	12.500	(61)	(90)	-	-	50%	10.080
Colonial Arturo Soria, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	3	12.026	1.482	-	425	100%	20.624
LE Offices Egeo, S.A.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	60	36.030	2.167	-	41	100%	51.222
Almacenes Generales Internac., S.A.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	2.083	31.845	7.062	-	-	100%	101.304
Soller, S.A.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	2.524	8.093	(30)	-	428	100%	79.016
Peñalvento, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	2.400	615	(177)	-	3.211	100%	20.755
Axiare Investments, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	1.503	2.507	(78)	-	-	100%	18.067
Axiare Properties, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	3	(1)	(4)	-	-	100%	2
Axiare I+D+I, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	3	146	(835)	-	-	100%	149
Venusaur, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	3	62.658	(1.767)	(899)	-	100%	63.001
Chameleon (Cedro), S.L.U.	C/ Rosario Pino, 14-16, Madrid (España)	453	4.277	1.479	-	-	100%	24.056
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	C/ Duque de Rivas 5, Madrid (España)	8	4.876	(2.869)	-	-	83,47%	7.634
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (**)	42, rue Washington, París (Francia)	93.058	3.565.161	351.636	-	62.664	81,71%	2.260.013

* Sociedad auditada por PricewaterhouseCoopers

** Sociedad coauditada por PricewaterhouseCoopers y Deloitte & Associés

ANEXO II – BALANCES A 1 DE ENERO DE 2019 DE LAS SOCIEDADES FUSIONADAS EL 14 DE MARZO DE 2019

Miles de euros	Saldos a 1 de enero de 2019									
ACTIVO	Colonial Invest	Hofinac	Finresa	Arturo Soria	Egeo	Axiare Properties	Axiare I+D+i	Venusaur	Chamaleon	Total
Inmovilizado intangible	-	-	132	-	-	-	-	-	-	132
Inmovilizado material	-	-	5	-	-	-	-	-	-	5
Inversiones inmobiliarias	-	148.812	5.902	25.139	63.982	-	-	145.351	32.258	421.444
Inversiones en empresas del grupo no corrientes	-	17.017	-	-	-	-	-	-	-	17.017
Inversiones financieras no corrientes	-	1.921	193	277	505	-	-	767	386	4.049
Total Activo no corriente	-	167.750	6.232	25.416	64.487	-	-	146.118	32.644	442.647
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	4.621	(51)	79	2.825	-	76	502	3.102	11.154
Inversiones en empresas del grupo corrientes	-	-	100	-	-	-	-	-	-	100
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	-	94	789	104	1	239	4.140	25	5.398
Total Activo corriente	6	4.621	143	868	2.929	1	315	4.642	3.127	16.652
TOTAL ACTIVO	6	172.371	6.375	26.284	67.416	1	315	150.760	35.771	459.299

Miles de euros	Saldos a 1 de enero de 2019									
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Colonial Invest	Hofinac	Finresa	Arturo Soria	Egeo	Axiare Properties	Axiare I+D+i	Venusaur	Chamaleon	Total
Patrimonio neto:										
Fondos propios-	4	169.849	2.911	13.511	38.257	(2)	(686)	60.895	6.209	290.948
Ajustes por cambio de valor-	-	-	-	-	-	-	-	(899)	-	(899)
Total Patrimonio neto	4	169.849	2.911	13.511	38.257	(2)	(686)	59.996	6.209	290.049
Pasivo no corriente:										
Deudas no corrientes-	-	1.914	157	318	591	-	-	76.528	390	79.898
Deudas con empresas del grupo	-	-	-	12.159	28.182	-	500	14.152	25.321	80.314
Total Pasivo no corriente	-	1.914	157	12.477	28.773	-	500	90.680	25.711	160.212
Deudas a corrientes	-	-	-	-	-	-	-	(210)	-	(210)
Deudas con empresas del grupo	-	101	2.697	11	-	2	500	-	3.523	6.834
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2	507	610	285	386	1	1	294	328	2.414
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Pasivo corriente	2	608	3.307	296	386	3	501	84	3.851	9.038
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	6	172.371	6.375	26.284	67.416	1	315	150.760	35.771	459.299

ANEXO III – BALANCES A 1 DE ENERO DE 2019 DE LAS SOCIEDADES FUSIONADAS EL 3 DE JULIO DE 2019

Miles de euros	Saldos a 1 de enero de 2019					
ACTIVO	Danielstown	Moorage	Agisa	Soller	Investments	Total
Inversiones inmobiliarias	37.351	54.833	19.217	5.514	27.518	144.433
Inversiones en empresas del grupo no corrientes	-	-	17.029	3.296	-	20.325
Inversiones financieras no corrientes	371	929	2.509	2.445	9	6.263
Total Activo no corriente	37.722	55.762	38.755	11.255	27.527	171.021
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	524	430	2.053	139	341	3.487
Inversiones en empresas del grupo corrientes	-	10	1	2	1	14
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	50	192	-	582	824
Total Activo corriente	524	490	2.246	141	924	4.325
TOTAL ACTIVO	38.246	56.252	41.001	11.396	28.451	175.346

Miles de euros	Saldos a 1 de enero de 2019					
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Danielstown	Moorage	Agisa	Soller	Investments	Total
Patrimonio neto:						
Fondos propios-	22.367	21.692	40.990	10.587	3.933	99.569
Total Patrimonio neto	22.367	21.692	40.990	10.587	3.933	99.569
Pasivo no corriente:						
Deudas no corrientes-	1.085	1.771	3	-	-	2.859
Deudas con empresas del grupo	13.523	13.424	-	-	24.500	51.447
Total Pasivo no corriente	14.608	15.195	3	-	24.500	54.306
Deudas con empresas del grupo	660	17.736	-	631	-	19.027
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	611	1.629	8	178	18	2.444
Total Pasivo corriente	1.271	19.365	8	809	18	21.471
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	38.246	56.252	41.001	11.396	28.451	175.346

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Informe de gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019

1. Situación de la Sociedad

Situación del mercado de alquiler España

Barcelona

El mercado de oficinas de Barcelona finaliza el ejercicio 2019 con una contratación acumulada, récord en la serie histórica, alcanzando 410.000 m², un +12% superior a la cifra de 2018. La tasa de disponibilidad continua con su tendencia decreciente, situándose en un 5% para el mercado total, siendo la más baja en la última década. En la zona CBD, la disponibilidad sigue reduciéndose hasta el 1,7%. La escasez de oferta futura y la solidez de la demanda que sufren alguna de las zonas de la ciudad está impulsando las rentas prime hasta 27,5€/m²/mes lo que supone un crecimiento anual del +9%. Las previsiones a largo plazo siguen siendo de crecimiento dado que actualmente un 35% de la demanda es de nueva ocupación y el 30% de la oferta futura se encuentra comprometida..

Madrid

En el mercado de oficinas de Madrid, se firmaron 600.000m² durante el 2019 cifra superior al promedio de los últimos cinco años. Esta elevada demanda ha situado la disponibilidad en el 8,5%, disminuyendo un 17% con respecto a la del año pasado. A su vez el CBD ha sido la zona de Madrid con una demanda superior, 35% del total, lo que ha llevado a que la desocupación en el CBD se haya mantenido baja en niveles de 6,5%. La escasez de producto de calidad en el centro de la ciudad continúa ejerciendo presión al alza en los precios de alquiler, por lo que la renta prime sigue en crecimiento dejándola a un valor de 36,50€/m²/mes. Asimismo, cabe destacar que Madrid continúa como un mercado robusto, con una absorción neta estable que le permite ser una de las ciudades con mayor crecimiento de renta en Europa.

París

En el mercado de oficinas de París, la contratación de oficinas del ejercicio 2019 ha alcanzado los 2.317.000m², cifra que supera la media de los últimos 10 años. Asimismo, cabe destacar que el 50% de la contratación ha sido en espacios del centro de la ciudad de París. La desocupación del mercado total se sitúa en el nivel más bajo en 10 años alcanzando el 5%. En la zona CBD, la escasez de oferta continua su descenso hasta llegar a los 2.718.000 m² situando la desocupación en el 1,0%. Como consecuencia, continúan aumentando las rentas Prime, alcanzando niveles por encima de los 800€/m²/año.

Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, CBRE & Savills

Estructura organizativa y funcionamiento

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

La compañía tiene una capitalización de mercado de aproximadamente 5.800 millones de euros con un *free float* en entornos del 60% y gestiona un volumen de activos de más de 12.000 millones de euros.

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

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

2. Un modelo de negocio focalizado en la transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones prime, principalmente el CBD (Central Business District).
3. 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.
4. Una estrategia paneuropea diversificada en los mercados de oficinas de Barcelona, Madrid y París.
5. Una estrategia de inversión que combina adquisiciones “Core” con adquisiciones “Prime Factory” con componentes “value added”.
6. 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.

Colonial ha implementado exitosamente en los últimos años el objetivo de inversión orgánica anunciado al mercado de capitales: adquisiciones de activos priorizando operaciones “off-market”, identificando inmuebles con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales. Por lo que el Grupo Colonial ha materializado desde el año 2015, importantes inversiones y desinversiones.

El Grupo Colonial dispone a cierre del ejercicio 2019 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de “Investment Grade”. El LTV del Grupo se sitúa en un 36% a diciembre 2019.

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

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

2. Evolución y resultado de los negocios

Introducción

A 31 de diciembre de 2019, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 355 millones de euros.

El beneficio de explotación ha sido de 299 millones de euros.

La revalorización de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Jones Lang Lasalle y CB Richard Ellis, en España, y Cushman & Walkfield y CB Richard Ellis, en Francia al cierre anual, ha sido de 874 millones de euros. Este ajuste, registrado tanto en Francia como en España, es fruto de un incremento del valor en términos homogéneos del 9% respecto diciembre 2018 (16% en Barcelona, 6% en Madrid y 9% en Francia).

El gasto financiero neto ha sido de 96 millones de euros.

Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado atribuible a los minoritarios (166 millones de euros), el resultado después de impuestos atribuible a la sociedad dominante asciende a 827 millones de euros de beneficio de 163 millones de euros.

El gasto financiero neto ha sido de 74 millones de euros.

Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado 89 millones de euros, el resultado después de impuestos asciende a 88 millones de euros de beneficio.

Resultados del ejercicio-

Creación de valor para el accionista de doble dígito

Colonial cierra el ejercicio 2019 con un valor neto de los activos (EPRA Net Asset Value) de 11,5€/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +14% que, junto con el dividendo pagado por acción de 0,20€/acción, ha supuesto una rentabilidad total para el accionista del +16%.

En términos absolutos, el EPRA Net Asset Value asciende a 5.825 millones de euros.

La elevada creación de valor para el accionista se ha generado gracias a una estrategia inmobiliaria industrial con un importante componente de retornos "Alpha". Los principales aspectos son los siguientes:

- La exitosa gestión de la cartera de proyectos: Proyectos finalizados, así como la firma de importantes pre-alquileres en la cartera de proyectos y en el programa de renovaciones.
- La captura de importantes incrementos de precios de alquiler gracias a los excelentes fundamentales del CBD, donde Colonial tiene una exposición única del 76%.
- Una compresión de yields para oficinas prime, debido a un incremento de demanda del mercado de inversión en un entorno de bajada de tipos y oferta escasa en CBD.

Importante incremento de valor de la cartera de inmuebles

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2019 asciende a 12.196 millones de euros (12.807 millones de euros incluyendo "transfer costs"), un aumento del +9% respecto al año anterior like-for-like (+5% like-for-like en el segundo semestre 2019).

El portfolio de oficinas de Barcelona con un excelente posicionamiento en el CBD y 22@ ha alcanzado un crecimiento del +16% "like for like" en el año 2019 (+7% en el segundo semestre) con importantes crecimientos en todos los activos debido a una combinación de incrementos de precios de alquiler, la exitosa entrega de Pedralbes Centre y Gala Placidia, así como compresión de yields.

Madrid ha aumentado un +6% "like for like" en el año 2019 (+3% en el segundo semestre), debido a su fuerte posicionamiento en el centro de la ciudad y CBD en combinación con la exitosa entrega y gestión de los proyectos Discovery, Window y Avenida Bruselas en los últimos meses, que ha permitido cerrar contratos de alquiler a precios en la banda alta de mercado con clientes de primer nivel.

El portfolio de París ha aumentado un +9% "like for like" en el año 2019 (+5% like for like en el segundo semestre) que se sustenta en el elevado atractivo global del mercado CBD de París en combinación con el exitoso pre-alquiler en el proyecto Louvre St. Honoré y el programa de renovación Haussmann.

Incremento significativo del beneficio neto recurrente por acción

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2019 con un resultado neto atribuible de 827 millones de euros, un incremento de +302 millones de euros, +58% versus al año anterior y con un resultado neto recurrente atribuible de 139 millones de euros, un incremento de +39€m, +38% versus al año anterior.

El beneficio neto recurrente por acción asciende a 27,4cts€/acción, lo que supone un incremento del +23% versus el año anterior.

El incremento del beneficio neto recurrente de +39 millones de euros (+38% vs año anterior) se ha visto impulsado por:

- Un incremento del EBITDA de +11 millones de euros (+3 millones de euros una vez corregido el impacto de las desinversiones no estratégicas)

- Una reducción del gasto financiero recurrente en 13 millones de euros y
- Un mayor resultado atribuible por el incremento de la participación en SFL desde el 59% hasta el 82% (adquirida a finales del 2018) que se refleja en la línea de minoritarios.

Las desinversiones de los activos no estratégicos, materializadas en este ejercicio, han supuesto un impacto por menos rentas en el resultado recurrente de 8 millones de euros. En consecuencia, el beneficio neto recurrente por acción, sin considerar las ventas de activos no estratégicos, se hubiera situado en 29cts€/acción, un incremento del +30% en términos comparables.

Considerando el importante crecimiento de valor del portfolio de este ejercicio, así como la plusvalía de las desinversiones y deduciendo todos los impactos no recurrentes, el resultado neto atribuible es de 827 millones de euros, +58% respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a un aumento de +302 millones de euros.

Sólido crecimiento en ingresos

Colonial cierra el ejercicio 2019 con unos ingresos por rentas recurrentes de 352 millones de euros, +1% versus el año anterior. La venta de la cartera de logística y activos non core, refleja la reducción de ingresos por las desinversiones realizadas.

En términos comparables “like for like”, los ingresos por rentas del portfolio de Colonial han incrementado un +4% respecto al año anterior.

El incremento de los ingresos por rentas se basa en el importante crecimiento de la cartera comparable “like for like” en los tres mercados en los que opera el Grupo Colonial.

Este elevado nivel de crecimiento “like for like” se sitúa entre los más altos en Europa y proviene principalmente de la capacidad del Grupo Colonial de capturar incrementos en precios de alquiler, gracias a su fuerte posicionamiento en el centro ciudad (CBD). Destaca, el mercado de Madrid con un incremento del +6% like for like.

En cuanto al análisis de la aportación de cada uno de los tres mercados del portfolio del Grupo, los principales factores a destacar son los siguientes:

- Barcelona +2,4% like-for-like debido al incremento de rentas en toda la cartera. Cabe mencionar en particular el incremento de rentas en los activos Avinguda Diagonal 609, Torre BCN, Amigó 11-17, Illacuna y Vía Augusta liderando el crecimiento en la ciudad condal.
- Madrid +6% like-for-like impulsado por crecimiento en la actualización de rentas a mercado de los activos Martínez Villergas, Santa Engracia & Sagasta 31-33, así como una sustancial mejora de la ocupación, como en los activos Egeo y Jose Abascal 56.
- París +3% like-for-like. El ingreso por rentas se ha incrementado en 5 millones de euros. Esto se debe a incrementos de precios y nuevos contratos firmados, principalmente en Cézanne Saint-Honoré, Edouard VII, Washington Plaza y Louvre St. Honoré oficinas.

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial se han visto afectados por el efecto de las ventas de activos no estratégicos que han mejorado la calidad del portfolio: 1) la desinversión del portfolio de oficinas secundario a finales del ejercicio 2018, 2) la venta del Hotel Centro Norte y 3) la venta de la cartera logística en 2019.

Adicionalmente, la rotación de la cartera de proyectos, en particular el inicio del proyecto del activo 83 Marceau en París y los activos de Velázquez y Miguel Ángel 23 en Madrid, así como el inicio del programa de renovaciones en Madrid, han supuesto una disminución temporal de los ingresos.

Sólidos fundamentales en todos los segmentos

El negocio de Grupo Colonial ha tenido un comportamiento excelente con un ritmo fuerte en contrataciones manteniendo niveles cercanos a plena ocupación.

Captura de crecimiento en rentas

El negocio de Grupo Colonial ha tenido un comportamiento excelente, con un ritmo fuerte en contrataciones manteniendo niveles cercanos a plena ocupación. A cierre del ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha formalizado 135 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a más de 263.301m² y a rentas anuales de 93 millones de euros.

Renta de renovación con crecimiento de doble dígito:

Para los contratos renovados en 2019, el “release spread” (precio de alquiler firmado vs. renta anterior) ha sido del +14%. Destaca un elevado aumento en el mercado de Barcelona +31%, así como un incremento sólido en Madrid +9% y París +7%.

Fuerte incremento de rentas respecto al mercado:

En comparación con la renta de mercado (ERV) de diciembre 2018 los precios de alquiler firmados han aumentado un +6% en el ejercicio 2019.

En Barcelona se han firmado rentas un +9% superiores a las rentas de mercado, en la cartera de París, el incremento respecto a la renta de mercado ha sido del +7% y en la cartera del Madrid un +4%.

En el portfolio de Madrid, cabe resaltar, que el crecimiento de las rentas del Madrid CBD ha sido del +6%, porcentaje muy superior al +3% de los contratos firmados fuera de la M30.

La totalidad del esfuerzo comercial de Colonial se encuentra repartido entre los tres mercados en los que opera la compañía.

En España se han firmado 207.247m² durante este ejercicio 2019, correspondiente a 94 contratos.

En el portfolio de oficinas de Madrid se han firmado 142.781m² en 53 operaciones. La mayor operación corresponde a la renovación de toda la superficie del activo de Santa Hortensia (más de 40.000m²) con una empresa multinacional de tecnología. Adicionalmente se han renovado 6.000m² en el activo de Ramírez Arellano, 5.700m² en el activo de Josefa Valcarcel 24, José Abascal 56 y Tucumán, así como la renovación de 5.200m² en el activo de Alfonso XII.

En nuevos contratos, destaca la firma en abril 2019 para el 100% del proyecto entregado en de Avenida Bruselas 38 para la sede de MasMovil, empresa tecnológica del Ibex35, así como la firma de 8.700m² en el inmueble de Josefa Valcarcel 40 con un grupo de comunicación líder en España, firma que implicará la ocupación del 100% del activo. Adicionalmente destacamos la firma de casi 9.000m² en el inmueble de Francisca Delgado 11 con varios tenants, así como la firma de más de 7.600m² en el nuevo proyecto de Castellana 163 (superficie firmada con varios inquilinos).

En el portfolio de oficinas de Barcelona se han firmado 64.466m² en 41 operaciones. Destacamos el pre-alquiler para la totalidad del proyecto Diagonal 525 que acogerá la nueva sede mundial de una prestigiosa compañía del sector eléctrico y gasístico, la firma de 6.700m² en el activo de Torre Marenstrum (3.900m² con Utopicus y 2.900m² con Fonoservice), así como la firma de 4.300m² en el proyecto recién entregado de Gala Placidia.

En cuanto a renovaciones, destacamos la renovación de 11.800m² en el activo de Diagonal 197 y de 5.200m² en Paseo de los Tilos, todos los contratos con clientes solventes y de prestigio. Respecto a la firma de nuevos contratos, destacamos 4.000m² en el inmueble de Sant Cugat, 2.400m² en el inmueble Diagonal 682 y 2.400m² en el activo de Berlín/Numància.

En el mercado de oficinas de París se han firmado 56.054m² correspondiente a 41 operaciones.

Destaca la renovación de 2.700m² de oficinas en el inmueble de Louvre Saint Honoré. Como nuevas altas firmadas, destacamos la firma de 20.000m² en el proyecto de Louvre Saint Honoré con la fundación Cartier y con una duración de obligado cumplimiento de 20 años. Adicionalmente, se han firmado, entre otros, 3.500m² en Edouard VII, casi 12.000m² en el inmueble de 106 Haussmann, así como 4.800m² en el inmueble de 103 Grenelle.

Sólidos niveles de ocupación

La desocupación total de Grupo Colonial (incluyendo todos los usos: oficinas, comercial y logístico) a cierre del ejercicio 2019 se sitúa en niveles del 2,7%. Destaca la cartera de oficinas de París que presenta una ratio de desocupación del 1,6%.

El portfolio de oficinas de Barcelona tiene una desocupación del 2%, ratio que se mantiene en niveles muy bajos, en línea con la elevada calidad del portfolio. La variación respecto al trimestre anterior se debe principalmente a la rotación de inquilinos dentro de la cartera, liberando espacios de máxima calidad y favoreciendo la reversión en ingresos.

El portfolio de oficinas de Madrid tiene una desocupación del 4,3%, mejorando en +619pbs respecto a diciembre de 2018 y en +307pbs respecto al tercer trimestre del ejercicio 2019. Las principales altas realizadas se han producido en activos como José Abascal 56, Ramírez Arellano 15, Alfonso XII, Avenida Bruselas 38 & Francisca Delgado 11, entre otros. La desocupación del 4% se concentra principalmente en activos de la cartera proveniente de Axiare, en particular, destaca el proyecto entregado recientemente de Ribera de Loira, así como los activos de Francisca Delgado, 11 y Josefa Valcárcel 40bis.

Exitosa entrega de proyectos – “transformación inmobiliaria”

“Pipeline” de proyectos:

Durante el ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha entregado exitosamente 3 grandes proyectos, Gala Placidia y Pedralbes Centre en Barcelona y Avenida de Bruselas 38 en Madrid, constituyendo los tres edificios un referente en su zona.

Gala Placidia es un activo ubicado en el CBD de Barcelona, adquirido en el marco del proyecto Alpha III a inicios del 2018, el cual se ha reformado completamente con el objetivo de potenciar iniciativas de coworking. El activo, que está gestionado por Utopicus – compañía del grupo Colonial dedicada a la gestión de espacio flexible – ha captado diferentes empresas internacionales que buscaban flexibilidad en espacio en una ubicación CBD, así como la oferta de comunidad y servicios de Utopicus.

Pedralbes Centre, ha sido el otro gran proyecto entregado en Barcelona durante este ejercicio. Dicho proyecto ha permitido 1) reorganizar el espacio del activo, aumentando la superficie disponible en un +27%, 2) optimizar costes de gestión y 3) apostar por grandes unidades comerciales. Este nuevo planteamiento atrajo el interés de diferentes inquilinos de primer nivel hasta que UNIQLO, empresa global de moda, decidió pre-alquilar el espacio principal a unas rentas atractivas.

En Madrid, se ha entregado el activo de Avenida Bruselas 38, proyecto iniciado por Axiare y ejecutado por Colonial. Es un inmueble de oficinas singular, de máxima calidad, con una de las mejores micro-ubicaciones en el submercado de Arroyo de la Vega, hecho que permitió la firma de un contrato de 7 años de obligado cumplimiento para la sede de una compañía tecnológica de primer nivel, resultando en el 100% de ocupación.

La entrega de estos proyectos ha aportado una importante creación de valor al accionista de Colonial.

En cuanto a la evolución de los proyectos Louvre Saint Honoré dónde se está desarrollando un espacio comercial de 16.000m². En 2019 se han cumplido dos hitos muy relevantes para el proyecto: 1) se ha firmado un contrato de pre-alquiler con el Grupo Richemont con unos términos muy favorables y 2) ya se ha recibido la licencia de obras y el proyecto ya está en fase ejecutiva, por los que los trabajos comenzarán durante el primer semestre de 2020.

Programa de Renovaciones:

El Grupo Colonial, cuenta con un programa de renovación acelerando la rotación de clientes en los espacios para reposicionarlos en el mercado. El programa actual contempla 3 activos en España y 2 en Francia, el cual destaca la siguiente entrega en Francia:

El inmueble de Haussmann 106 con 12.000m² de oficinas en el centro de París ya está alquilado con un contrato llaves en mano a WeWork bajo por un periodo de 12 años, cuya fecha de vigencia ha sido el 6 de enero de 2020.

Esta renovación ha permitido aumentar la densidad de la ocupación y mejorar la imagen del edificio, factores claves que han permitido captar la renta máxima de mercado.

Gestión activa del portfolio

Culminación de la integración de Axiare

Durante el año 2018 se ejecutó un rápido y eficiente proceso de Oferta Pública de Adquisición (OPA) sobre Axiare, S.A. que finalizó con su fusión en junio de 2018.

Durante el ejercicio 2019, Colonial finalizó la integración de esta compañía: (i) en junio de 2019 el Fondo de Comercio registrado fue absorbido 1 año tras la fusión y (ii) en agosto de 2019, Colonial ha firmado un acuerdo para la cesión de 18 activos logísticos logrando desinvertir exitosamente los activos no estratégicos.

Con la venta del paquete logístico, Colonial ha completado la integración de Axiare, consolidando su liderazgo en oficinas prime en España y Europa a través de la creación de una plataforma de crecimiento fuerte con una exposición única a CBD en Europa.

Desinversiones de activos no estratégicos

Durante este ejercicio 2019, Colonial ha firmado un acuerdo para la cesión de 18 activos logísticos con una superficie total de 473.000m². A cierre del ejercicio, se ha materializado la desinversión inmediata de 11 instalaciones, que suman 314.000m². En cuanto al resto de activos logísticos, Colonial prevé que el comprador ejecute la opción de compra sobre ellos durante el primer semestre del ejercicio 2020.

Junto a estas ventas, se realizó a principios del ejercicio la venta del Hotel de Centro Norte con una superficie de más de 8.000m², así como la venta del solar de Parc Central durante el último trimestre del ejercicio.

En consecuencia, Colonial ha cerrado el año con desinversiones por un volumen de 477 millones de euros, que han permitido 1) optimizar el mix de negocio aumentando aún más el foco en oficinas, que pasa a ser un 94% en términos de valor de los activos, así como 2) mejorar la calidad del retorno con una concentración en oficinas prime.

Programa de adquisiciones

En octubre de 2019, Colonial anunció que estaba estudiando un pipeline de inversiones de 1.000 millones de euros, de los cuales, a fecha de este informe ha adquirido 115 millones de euros. Estas inversiones junto a la adquisición del 45% de Torre Marenostrum en el primer semestre de 2019, muestran que el Grupo Colonial ha continuado con la ejecución de su programa de adquisiciones invirtiendo más de 160 millones de euros en activos prime durante 2019.

- Torre Marenostrum – Barcelona 22@: A principios del ejercicio 2019, se ejecutó la adquisición del 45% restante de Torre Marenostrum. La propiedad completa de este inmueble singular ubicado en el mercado 22@ de Barcelona y a escasos metros de la playa, ha permitido implementar un programa de renovación creando un complejo “híbrido” que integrando una oferta de oficinas prime tradicional con más de 3.000m² de espacios flexible operados por Utopicus. Esta renovación y redistribución del espacio está permitiendo a Colonial captar un importante potencial de reversión para los espacios reformados y ya alquilados (> 7.000m²).
- Parc Glories II – Barcelona 22@: En el cuarto trimestre de 2019, el Grupo Colonial ha adquirido el activo de Parc Glories II, comprometiéndose a una inversión total de 101 millones de euros. El inmueble está ubicado en Glories, la mejor zona del distrito del 22@ de Barcelona, considerado el nuevo CBD tecnológico de la ciudad. El activo cuenta con una superficie de 17.860m² de oficinas y arquitectónicamente destaca por un diseño de planta muy eficiente con un tamaño de más de 2.500m², característica muy demandada por el mercado. Parc Glories II se encuentra ocupado al 100% por una multinacional alemana con un contrato con vencimiento a corto plazo y rentas inferiores en un 40% a las del mercado. Esta situación hace resaltar el elevado potencial de creación de valor del activo, incluyendo una inversión reducida en capex, una vez se revierta la renta actual a precios de mercado.

- Recoletos, 27 – CBD Madrid: Durante el cuarto trimestre de 2019 e inicios del 2020, se han adquirido 2,000m² de oficinas en Recoletos 27, zona prime del CBD de Madrid. Esta inversión consta de tres plantas de 700m² en un inmueble esquinero cerca de plaza Colón y gran luminosidad. La inversión incluye una reforma parcial para luego su posterior alquiler a rentas máximas del Prime de Madrid.

Liderazgo en ESG

Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en la estrategia de Colonial, priorizando un retorno sostenible a largo plazo apoyándose en un modelo donde prima la calidad.

En este sentido, la estrategia corporativa tiene como eje central, la máxima excelencia en los ámbitos de gobernanza, social y de inversión sostenible. Estrategia “ESG” es el término que suelen utilizar en los mercados de capitales anglosajones.

- El Grupo Colonial ha aumentado en un +26% su scoring en GRESB con puntuaciones muy altas en las dimensiones de Monitoring-EMS, Management & Risk-Opportunities. Asimismo, hay que mencionar que la filial francesa del Grupo Colonial ha obtenido el segundo mejor rating de GRESB en el sector de oficinas de toda Europa.
- MSCI, empresa referencia en rating de desempeño compañías cotizadas, a través de su rating de ESG ha calificado Colonial con un nivel de “AA”, unas de las calificaciones más altas a nivel internacional, especialmente debido a unos estándares muy elevados en materia de gobierno Corporativo.
- Colonial ha obtenido por 4º año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR que certifica los más altos estándares de reporting en materia de ESG.
- Destacamos, que Colonial ha entrado a formar parte del índice de ESG Ethibel Sustainability Excellence Europe, índice gestionado por Vigeo Eiris al que se hace referencia con frecuencia en toda la industria financiera. Dicho índice está compuesto por un grupo de compañías europeas que muestran el mejor desempeño en el campo de la responsabilidad social corporativa.
- En cuanto a la eficiencia energética, a Colonial se le fue otorgado el reconocimiento de “Inversor responsable número 1 en Europa” por BREEAM/GRESB, al tener, en esa fecha, un portfolio operativo con un 91% de los activos con máximas calificaciones energéticas

En la actualidad, el 92% de la cartera de oficinas en explotación tiene certificación energética Leed o Breeam. En particular, 2.011 millones de euros de activos tienen calificaciones Leed y 9.008 millones de euros de activos tienen calificaciones Breeam. Este nivel de certificaciones energéticas se sitúa por encima de la media en el sector.

El Grupo Colonial tiene un claro compromiso con el cambio climático y muestra de ello destacamos las dos nuevas certificaciones que recibirá el inmueble BIOME en París: 1) El inmueble recibirá el sello Biodiversity Excellent, sello que resalta el esfuerzo significativo que se ha realizado en la revegetación del lugar, y 2) El activo será uno de los primeros edificios en Francia en obtener la etiqueta de renovación BBCA (Low Carbon Building) como resultado de los esfuerzos realizados en términos de emisiones de gases de efecto invernadero.

El liderazgo de Colonial en materia ESG, ha permitido que Colonial sea la primera compañía inmobiliaria en firmar préstamos sostenibles en España, formalizando dos préstamos sostenibles por un volumen total de 151 millones de euros con ING y CaixaBank.

Estrategia digital y co-working

A finales de 2017, Colonial adquirió Utopicus, un startup fundada en 2010, pionera del sector del coworking en España. Desde entonces, Colonial ha impulsado el crecimiento y ha lanzado distintas iniciativas para convertir Utopicus en uno de los operadores líder del sector, con 14 centros bajo gestión y aproximadamente 40.000 m² de superficie.

Durante el ejercicio 2019, Utopicus ha centrado sus esfuerzos en dos grandes ámbitos. Primero en ofrecer contenidos y servicios innovadores a los usuarios del Grupo Colonial. Segundo, en expandir su presencia en España a través de los inmuebles del Grupo Colonial, ofreciendo un servicio complementario a través de espacios accesibles a todos los clientes corporativos.

En este sentido, durante 2018, se lanzó un nuevo concepto de edificios de oficinas aprovechando la entrega del nuevo proyecto de oficinas desarrollado por Colonial "Window". El inmueble combina un centro de Utopicus de 4.000m² junto a la superficie de oficinas tradicionales. El resultado obtenido fue un éxito, aumentando la ocupación del edificio con unas rentas superiores a las previstas y posicionando Window como un referente para compañías del sector Fintech en la ciudad de Madrid.

Durante 2019, Colonial ha ido replicando este concepto de edificio "híbrido" en otros inmuebles del grupo y a cierre del ejercicio, 6 edificios cuentan ya con espacios de oficinas flexibles. En particular, cabe destacar el centro abierto en el edificio Parc Glories, situado en la mejor zona del 22@ de Barcelona. El espacio permitirá ofrecer la combinación de usos flexibles con usos de oficinas tradicionales y cuenta con 2.000m² de superficie para 195 puestos.

Asimismo, Colonial ha desarrollado una aplicación, que junto a la previa sensorización del inmueble, permite mejorar la eficiencia y el consumo energético de los espacios. La aplicación mide diferentes aspectos de un inmueble, como la calefacción, la calidad del aire, la intensidad lumínica o el consumo energético, entre otros, buscando siempre incrementar el confort y el bienestar de los clientes del Grupo Colonial. A cierre de 2019 el sistema estaba implementado ya en 6 edificios de Colonial en Madrid, con el objetivo de incorporarlo en el resto de la cartera en el futuro.

Una estructura de capital sólida

Un balance fuerte

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV del 36% (315 pb mejor que a finales del año pasado) y un rating por parte de Standard & Poors de BBB+, mayor rating en el sector inmobiliario español.

Los saldos disponibles del Grupo a cierre del ejercicio ascienden a 2.082 millones de euros y respecto al calendario de vencimientos, cabe destacar que el 79% de la deuda del Grupo tiene vencimiento a partir de 2023.

El ejercicio 2019 ha venido marcado por la finalización de la reestructuración de la deuda de Axiare cancelando diversos préstamos bilaterales por importe de 162 millones de euros y refinanciando dos préstamos bilaterales por importe de 151 millones de euros mejorando márgenes y cancelando garantías hipotecarias. Los préstamos refinanciados tienen la condición de "préstamos sostenibles" ya que su margen varía según el rating que Colonial obtenga en materia de ESG por parte de la agencia de sostenibilidad GRESB.

SFL, por su parte, ha reestructurado un préstamo sindicado de 390 millones de euros, que le ha permitido una mejora tanto en márgenes, como en vencimientos. Durante el ejercicio ha realizado también emisiones de pagarés a corto plazo siendo las emisiones vivas al cierre del ejercicio de 387 millones de euros.

Sólida evolución en bolsa

Las acciones de Colonial han cerrado, a cierre del ejercicio 2019, con una revalorización del +40%, batiendo los índices de referencia EPRA & IBEX35.

La evolución de la cotización refleja el respaldo del mercado de capitales a la exitosa ejecución de la estrategia de crecimiento del Grupo Colonial. La cotización de la acción de Colonial destaca frente a sus competidores como unos de los títulos más próximos y con más correlación a su valor por fundamentales.

A inicio de 2020, analistas de entidades de influencia en el sector como Goldman Sachs, Morgan Stanley Bank of America y JP Morgan han actualizado su precio objetivo sobre la acción de Colonial, situándolo entre 13 y 13,5 por acción.

Vectores de crecimiento

El Grupo Colonial dispone de un atractivo perfil de crecimiento con una estrategia industrial con elevado componente "Alpha" en el retorno. Dicha estrategia de crecimiento se basa en las siguientes palancas de valor:

- A. Claro liderazgo en oficinas Prime
 - Colonial dispone del producto de mayor calidad con una exposición a ubicaciones céntricas sin comparación en Europa con un 76% de su portfolio en zonas CBD.
- B. Un pipeline de proyectos atractivo: Una cartera de 10 proyectos correspondiente a más de 200.000m² para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y, por tanto, un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales.
 - A fecha actual, varios proyectos (en concreto Castellana 163, Diagonal 525, y Louvré Saint Honoré) cuentan con acuerdos de pre-alquiler en muy buenos términos, elevando de manera significativa la visibilidad sobre flujos de caja futuros y creación de valor.
- C. Un fuerte posicionamiento prime con una cartera de contratos para capturar el ciclo
 - De nuevo el ejercicio 2019 ha mostrado la capacidad de la cartera de contratos del Grupo Colonial para capturar las rentas máximas de mercado obteniendo importantes incrementos de precios de alquiler con "release spreads" de doble dígito. En los próximos 24 meses vence un 66% de los contratos en Madrid y Barcelona y un 25% de los contratos de París, generando un atractivo potencial de reversión para capturar crecimientos de rentas
 - Programa de Renovación:
El Grupo Colonial, cuenta con un programa de renovación que va acelerando la rotación de clientes en los espacios correspondientes, para maximizar el crecimiento de rentas. Dicho programa de renovación se centra en la adecuación de espacios comunes y actualización de instalaciones, requiriendo una inversión ajustada.
En este plan actualmente están incluidos los inmuebles de Cedro y Ortega & Gasset en Madrid, el activo Torre Marenostrum en el distrito tecnológico 22@ de Barcelona y 176 Charles de Gaulle, ubicado en el mercado en crecimiento de Neuilly en París.
- D. Sólidos mercados de inversión: los mercados de inversión directos mantienen un elevado interés por producto prime. En este sentido el portfolio de Colonial ofrece spreads interesantes respecto a las tasas de referencia de renta fija.
- E. Disciplina financiera en el programa de adquisiciones & desinversiones: Colonial ha implementado exitosamente en los últimos años el objetivo de inversión orgánica anunciado al mercado de capitales: adquisiciones de activos priorizando operaciones "off-market", identificando inmuebles con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Desde el año 2015, el Grupo Colonial ha materializado importantes inversiones y desinversiones. El programa de adquisiciones ha identificado y ejecutado inversiones por 160 millones de euros. Al mismo tiempo se han desinvertido 477 millones de euros de producto no estratégico con primas sobre valoración para optimizar la calidad del retorno del portfolio.

Colonial prevé continuar en el año 2020 con una selectiva rotación de activos no-estratégicos o maduros y al mismo tiempo realizar nuevas adquisiciones.

3. Liquidez y recursos de capital

Véase Nota 21 de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2019.

El periodo medio de pago (PMP) de las Sociedad a sus proveedores para el ejercicio 2019 se ha situado en 23 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. En este sentido las fechas de entrada son el día 5 y 20 de cada mes y los pagos correspondientes se realizan los días 5 y 20 del mes siguiente.

4. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

Colonial tiene por objetivo la creación de valor sostenible a través de la optimización de la relación entre la rentabilidad y el riesgo de su actividad de negocio, 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, el Grupo ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Riesgos económicos, derivados de la coyuntura política y macroeconómica en los países en los que opera, y de cambios en las propias expectativas de los inversores.
- Riesgos de mercado, derivados de los cambios del propio modelo de negocio, de la mayor complejidad para desarrollar la estrategia de inversión, y de la fluctuación del mercado inmobiliario con impacto en la valoración de los activos inmobiliarios.

- Riesgos financieros, relacionados con las restricciones en los mercados de capitales, las fluctuaciones de los tipos de interés, el impacto de los cambios en la normativa fiscal (principalmente por el régimen SOCIMI) y los de contraparte de los clientes principales.
- Riesgos del entorno, derivados de las demandas más exigentes en ESG, y principalmente los relacionados al impacto del cambio climático en la actividad del Grupo.

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

- Riesgos estratégicos en relación a la internacionalización y dimensión del Grupo, a la elevada concentración de actividades en alquiler de oficinas en zonas *'prime'* de Barcelona, Madrid y París, y a la estrategia en el mercado de *coworking*.
- Riesgos operativos diversos relacionados con el mantenimiento de los niveles de ocupación de los inmuebles y de los niveles de renta contratados, con el desarrollo de los proyectos en plazo y coste, con el mantenimiento de los activos inmobiliarios, 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 y con la pérdida de su filial francesa Société Foncière Lyonnaise de su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cotizada (SIIC)

5. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores significativos al cierre del ejercicio 2019.

6. Evolución previsible

A continuación, se ofrecen las perspectivas del mercado de oficinas de Madrid, Barcelona y París:

Barcelona y Madrid

En la economía española, se han seguido mostrando en los últimos meses una dirección positiva de ciertos aspectos que han sido impulsores del crecimiento económico español en los últimos años, que son concretamente: 1) una evolución favorable del mercado laboral; 2) superávit exterior y 3) los bajos tipos de interés.

En el mercado de Barcelona, cabe destacar que debido a la escasez de oferta de espacios amplios y de calidad, especialmente en el centro ciudad, las predicciones apuntan a que muchos proyectos se van a entregar ya pre-alquilados parcial o totalmente. En consecuencia, las previsiones a largo plazo de los niveles de renta siguen siendo alcistas, situando a Barcelona como una de las ciudades con mayor crecimiento de rentas esperado en Europa. Por su parte, Madrid se posiciona como la segunda ciudad europea con mayor previsión de crecimiento de renta en Europa.

En consecuencia, para inmuebles Prime en zonas CBD, los principales consultores prevén una consolidación de la tendencia positiva iniciada.

Respecto a las perspectivas de crecimiento, se espera que la economía francesa crezca para los siguientes años.

París

El mercado de París es uno de los más importantes a nivel mundial. Durante los últimos trimestres se han observado claros indicios de mejora en la demanda especialmente para la zona CBD, donde existe una clara escasez de producto prime. A día de hoy la disponibilidad de espacio de oficinas en esta zona se sitúa en el mínimo de los últimos 10 años.

En consecuencia, para inmuebles Prime en zonas CBD, los principales consultores prevén una consolidación de la tendencia positiva iniciada.

Respecto a las perspectivas de crecimiento, se espera que la economía francesa crezca para los siguientes años.

Estrategia a futuro

El mercado de inversión ha registrado volúmenes de contratación récord. En el actual entorno de tipos de interés bajos, se prevé que continúe el elevado interés inversor por el mercado de París, como el mercado de oficinas más importante de la Eurozona.

En este contexto de Mercado, la sociedad dominante está realizando una política de inversión selectiva, con el fin de maximizar el valor para los accionistas.

En particular, centra sus esfuerzos en encontrar producto de calidad en zonas de mercado con potencial y activos con el potencial de ser convertidos en producto prime a través de su reposicionamiento.

7. Actividades de Investigación y desarrollo

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

8. Acciones Propias

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad dispone de 578.866 acciones en autocartera con un valor nominal de 1.447 miles de euros y que representa un 0,11% sobre el capital social de la Sociedad.

9. Otra información relevante

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad, acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias. Dicho acuerdo fue comunicado a la Administración Tributaria con fecha 8 de enero de 2016.

10. 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 Inmobiliaria Colonia, S.A, 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 Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBIT (Earnings before interest and taxes)	Calculado como el “Beneficio de explotación” más “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro”.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva minorada por el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el “Beneficio de explotación” ajustado por las “Amortizaciones” y la “Variación neta de provisiones”.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.

Medida Alternativa de Rendimiento <i>(Alternative Performance 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</i> ” y “ <i>Emisiones de obligaciones y valores similares</i> ”, excluyendo “ <i>Intereses</i> ” (devengados), “ <i>Gastos de formalización</i> ” y “ <i>Otros pasivos financieros</i> ” del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
EPRA¹ NAV <i>(EPRA Net Asset Value)</i>	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
EPRA¹ NNAV <i>(EPRA “triple neto”)</i>	Calculado ajustando en el EPRA NAV 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 la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o <i>Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs</i>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o <i>GAV including Transfer costs</i>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
<i>Like-for-like Rentas</i>	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida “ <i>Importe neto de la cifra de negocio</i> ” comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
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
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida “Efectivo y medios equivalentes” entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
LtV Holding o LtV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida “Efectivo y medios equivalentes” de la Sociedad Dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100% entre la suma de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100% y el EPRA NAV del resto de participaciones financieras en sociedades dependientes.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.

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.

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

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

▪ **EPRA NAV (EPRA Net Asset Value)**

	31/12/2019	31/12/2018
EPRA NAV (EPRA Net Asset Value)	<i>Millones de Euros</i>	
“PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE”	5.559	4.811
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión	21	24
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo	n.a.	n.a.
(i.c) Revalorización de otras inversiones	23	26
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	n.a.	n.a.
(iii) Revalorización de existencias	3	7
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	(21)	2
(v.a) Impuestos diferidos	240	228
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	n.a.	n.a.
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	n.a.	n.a.
EPRA NAV	5.825	5.098

▪ **EPRA NNAV (EPRA “triple neto”)**

	31/12/2019	31/12/2018
EPRA NNAV (EPRA “triple neto”)	<i>Millones de Euros</i>	
EPRA NAV	5.825	5.098
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	21	(2)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(258)	(14)
(iii) Impuestos diferidos	(240)	(229)
EPRA NNAV	5.348	4.853

▪

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

	31/12/2019	31/12/2018
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV excluding Transfer costs	<i>Millones de Euros</i>	
Barcelona	1.534	1.175
Madrid	2.543	2.511
Paris	6.502	6.256
Cartera de explotación	10.578	9.942
Proyectos	1.338	925
Otros	280	481
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.196	11.348
España	5.039	4.778
Francia	7.157	6.570

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

	31/12/2019	31/12/2018
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	<i>(Millones de Euros)</i>	
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.196	11.348
Más: costes de transacción	611	568
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.807	11.916
España	5.175	4.911
Francia	7.632	7.005

Like-for-like Rentas

	Barcelona	Madrid	Logístico	París	TOTAL
Like-for-like Rentas	<i>(Millones de Euros)</i>				
Ingresos por Rentas 2017	35	52	-	196	283
<i>Like for like</i>	1	2	-	9	12
Proyectos y altas	-	3	-	(1)	2
Inversiones y desinversiones	1	4	-	(10)	(5)
Axiare	5	32	19	-	56
Ingresos por Rentas 2018	42	93	19	194	347
<i>Like for like</i>	1	5	-	12	11
Proyectos y altas	4	-	-	2	1
Inversiones y desinversiones	1	(9)	(3)	(10)	(10)
Otros e indemnizaciones	-	-	-	2	3
Ingresos por Rentas 2019	49	89	16	199	352

▪ Like-for-like Valoración

	31/12/2019	31/12/2018
Like-for-like Valoración	<i>(Millones de Euros)</i>	
Valoración a 1 de enero	11.348	9.282
<i>Like for like</i> España	407	381
<i>Like for like</i> Francia	588	341
Adquisiciones y desinversiones	(147)	1.344
Valoración a 31 de diciembre	12.196	11.348

▪ Loan to Value Grupo o LtV Grupo

	31/12/2019	31/12/2018
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	<i>(Millones de Euros)</i>	
Endeudamiento financiero bruto	4.826	4.748
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	17	-
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(217)	(68)
(A) Endeudamiento financiero neto	4.626	4.680
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.807	11.916
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad Dominante valoradas a EPRA NAV	7	8
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad	12.814	11.924
Loan to Value Grupo (A)/(B)	36,1%	39,3%

▪ LtV Holding o LtV Colonial

	31/12/2019	31/12/2018
LtV Holding o LtV Colonial	<i>(Millones de Euros)</i>	
Sociedad Holding		
Endeudamiento financiero bruto	3.040	3.002
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	17	-
Menos: "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%	(161)	(41)
(A) Endeudamiento financiero neto	2.896	2.961
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	9.289	8.538
Loan to Value Holding (A)/(B)	31,2%	34,7%

11. Informe anual de gobierno corporativo

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 538 de la Ley de sociedades de capital, se hace constar que el Informe anual de gobierno corporativo correspondiente al ejercicio 2019 se incluye en el presente Informe de Gestión en su correspondiente sección separada.