

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2020

Informe de gestión consolidado



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

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2020, el estado de resultado, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Cuestiones clave de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de las inversiones inmobiliarias**

El Grupo posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias por importe de 11.516.120 miles de euros al 31 de diciembre de 2020 bajo el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 Inversiones inmobiliarias, que representan el 93% del total activo. Asimismo, en el epígrafe Variación de valor en inversiones inmobiliarias del ejercicio 2020 se ha registrado una pérdida de 77.682 miles de euros respecto a dichos activos, teniendo un efecto significativo en el resultado antes de impuestos consolidado del ejercicio. Se detalla información sobre los activos incluidos en dicho epígrafe en las Notas 4.4, 10 y 20.7 de la memoria consolidada adjunta.

Para obtener el valor razonable de dichos activos el Grupo solicita valoraciones realizadas por expertos independientes. El valor razonable es determinado según la metodología del descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativos.

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

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

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

Por último, hemos evaluado los desgloses correspondientes en las Notas 4.4, 10 y 20.7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante, y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

También proporcionamos al comité de auditoría y control de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con el mismo para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría y control de la Sociedad dominante de fecha 25 de febrero de 2021.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión celebrada el 14 de junio de 2019 nombró a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores del Grupo por un periodo de 1 año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

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

Servicios prestados

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Mireia Oranias Casajones (20973)

25 de febrero de 2021



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

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, elaboradas conforme a las normas internacionales de información financiera e informe de gestión consolidado

✓

Estado de situación financiera consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Activos intangibles		4.633	4.900
Activos por derechos de uso	8	10.538	12.787
Inmovilizado material	9	56.741	50.900
Inversiones inmobiliarias	10	11.516.120	11.797.117
Activos financieros a coste amortizado	11	29.047	33.585
Instrumentos financieros derivados	16	287	25.379
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	19	418	448
Otros activos no corrientes	13	86.635	74.443
ACTIVO NO CORRIENTE		11.704.419	11.999.559
Existencias	12	52.409	48.196
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13	29.693	50.885
Activos financieros a coste amortizado		9	90
Activos por impuestos	19	17.934	9.566
Efectivo y medios equivalentes	15	268.553	216.781
ACTIVO CORRIENTE		368.598	325.518
Activos clasificados como mantenidos para la venta	24	281.959	176.434
TOTAL ACTIVO		12.354.976	12.501.511

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	Miles de euros	
		31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Capital Social		1.270.287	1.270.287
Prima de emisión		1.491.280	1.513.749
Valores propios		(24.440)	(6.179)
Otras reservas		244.888	275.229
Ganancias acumuladas		2.418.533	2.505.512
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	14	5.400.548	5.558.598
Participaciones no dominantes		1.432.616	1.401.899
PATRIMONIO NETO		6.833.164	6.960.497
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	15	264.342	442.358
Emisión de obligaciones y valores similares	15	4.068.760	3.781.442
Instrumentos financieros derivados	16	19.775	2.782
Pasivos por arrendamiento	8	10.058	12.262
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	19	366.989	381.701
Provisiones no corrientes	18	1.680	1.499
Otros pasivos no corrientes	17	85.898	80.340
PASIVO NO CORRIENTE		4.817.502	4.702.384
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	15	60.046	3.247
Emisión de obligaciones y valores similares	15	272.896	21.726
Emisión de pagarés	15	235.000	626.000
Instrumentos financieros derivados	16	--	675
Pasivos por arrendamiento	8	1.973	2.131
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	17	115.438	158.178
Pasivos por impuestos	19	14.724	19.085
Provisiones corrientes	18	4.233	7.588
PASIVO CORRIENTE		704.310	838.630
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		12.354.976	12.501.511

Las Notas 1 a 26 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

Estado de resultado y estado de resultado global consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

ESTADO DE RESULTADO	Nota	Miles de euros	
		2020	2019
Importe neto de la cifra de negocios	20.1	341.669	354.514
Otros ingresos	20.2	4.982	9.617
Gastos de personal	20.3	(31.313)	(29.916)
Otros gastos de explotación	20.4	(45.936)	(48.134)
Amortizaciones		(7.142)	(6.940)
Resultados netos por ventas de activos	20.5	1.614	19.924
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	20.7	(79.052)	873.699
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	20.6	543	(61.894)
Beneficio de explotación		185.365	1.110.870
Ingresos financieros	20.8	1.132	2.232
Gastos financieros	20.8	(121.690)	(98.320)
Resultado antes de impuestos		64.807	1.014.782
Impuesto sobre las ganancias	19	(1.990)	(22.259)
Resultado consolidado neto		62.817	992.523
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	5	2.387	826.799
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	14.8	60.430	165.724
Resultado básico por acción (Euros)	5	0,01	1,63
Resultado diluido por acción (Euros)	5	0,01	1,63
ESTADO DE RESULTADO GLOBAL			
Resultado consolidado neto		62.817	992.523
Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto		(42.933)	25.967
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	14.5 y 16	(44.609)	23.583
Transferencia al resultado global de resultados por instrumentos financieros de cobertura	14.5 y 16	1.676	2.713
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	14.5 y 16	--	(329)
Resultado global consolidado		19.884	1.018.490
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(39.473)	851.888
Resultado global atribuido a participaciones no dominantes		59.357	166.602

Las Notas 1 a 26 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de resultado y del estado de resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Valores propios	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio neto
Saldo a 1 de enero de 2019	14	1,270,287	1,578,439	(5,606)	272,283	1,695,019	4,810,422	1,290,382	6,100,804
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	25,089	826,799	851,888	166,602	1,018,490
Operaciones con accionistas:									
Cartera valores propios		--	--	(3,395)	--	--	(3,395)	--	(3,395)
Distribución de resultado (dividendos)		--	(64,690)	--	3,631	(40,508)	(101,567)	(30,744)	(132,311)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	2,822	3,498	(1,131)	5,189	417	5,606
Variaciones de perimetro		--	--	--	(1,804)	(539)	(2,343)	(26,182)	(28,525)
Otras variaciones		--	--	--	(27,468)	25,872	(1,596)	1,424	(172)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	14	1,270,287	1,513,749	(6,179)	275,229	2,505,512	5,558,598	1,401,899	6,960,497
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	(41,860)	2,387	(39,473)	59,357	19,884
Operaciones con accionistas:									
Cartera valores propios		--	--	(22,430)	--	--	(22,430)	--	(22,430)
Distribución de resultado (dividendos)		--	(22,469)	--	8,787	(87,869)	(101,551)	(33,267)	(134,818)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	4,169	2,732	(1,777)	5,124	598	5,722
Variaciones de perimetro		--	--	--	--	--	--	4,053	4,053
Otras variaciones		--	--	--	--	280	280	(24)	256
Saldo a 31 de diciembre de 2020	14	1,270,287	1,491,280	(24,440)	244,888	2,418,533	5,400,548	1,432,616	6,833,154

Las Notas 1 a 26 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

Estado de flujos de efectivo consolidado al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Nota	Miles de euros	
		2020	2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado neto		62.817	992.523
Ajustes al resultado			
Amortización (+)	20.4	7.142	6.940
Provisiones (+/-)		4.180	(6.960)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (+/-)		79.052	(873.699)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (+/-)		(543)	61.894
Otros		594	3.870
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	20.5	(1.614)	(19.924)
Resultado financiero neto (+)		120.558	96.088
Impuesto sobre las ganancias (+/-)		1.990	22.259
Resultado ajustado		274.176	282.991
Cobros / (Pagos) por impuestos (+/-)		(29.786)	(2.549)
Intereses recibidos (+)		1.132	2.232
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Existencias (+/-)		(3.753)	(1.425)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		18.190	(3.178)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		(25.793)	40.656
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		(12.641)	3.080
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		221.525	321.807
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(2.552)	(4.456)
Activos materiales	9	(7.846)	(9.133)
Inversiones inmobiliarias	10	(198.571)	(249.017)
Activos financieros no corrientes y otros		--	(30.247)
		(208.969)	(292.853)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta	10 y 24	299.129	272.149
Activos financieros	10	4.784	--
		303.913	272.149
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		94.944	(20.704)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Dividendos pagados (-)	14	(134.818)	(132.311)
Amortización de deudas (-)	15	(1.179.280)	(361.042)
Intereses pagados (+/-)	20.8	(131.044)	(88.437)
Cancelación instrumentos financieros (-)	20.8	(3.147)	(4.743)
Operaciones con acciones propias (+/-)	14.4 y 14.5	(23.050)	(3.395)
		(1.471.339)	(589.928)
Obtención de nueva financiación (+)	15	1.204.353	438.500
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		2.289	(1.187)
		1.206.642	437.313
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(264.697)	(152.615)
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Flujo de caja del ejercicio		51.772	148.488
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	15	216.781	68.293
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	15	268.553	216.781

Las Notas 1 a 26 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1 Actividad del Grupo Colonial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad dominante ha mantenido la calificación crediticia obtenida de *Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited*, "BBB+" a largo plazo y "A-2" a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente, la Sociedad dominante mantiene la calificación obtenida de Moody's "Baa2" con perspectiva estable. Durante el ejercicio 2020, la sociedad dependiente SFL también ha mantenido su calificación crediticia "BBB+" con perspectiva estable y "A-2" a corto plazo.

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

2 Bases de presentación de los estados financieros consolidados

2.1 Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el código de comercio, la Ley de sociedades de capital, la Ley del mercado de valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020 y del resultado integral de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los administradores de la Sociedad dominante en reunión de su consejo de administración de fecha 25 de febrero de 2020.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2020 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, fueron aprobadas por la junta general de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 30 de junio de 2020.

2.2 Adopción de las normas internacionales de información financiera

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

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

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio.

Durante el ejercicio 2020 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) "Definición de materialidad (o importancia relativa)"
- NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia"
- NIIF 3 (Modificación) "Definición de un negocio"
- Modificaciones de las referencias al Marco conceptual en las NIIF
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19"

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero 2020, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros consolidados, el cual no ha sido significativo.

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

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

- NIIF 4 (Modificación) "Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9"
- NIIF 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2"

Las modificaciones aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, si bien se permite su aplicación anticipada.

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

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

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"
- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- NIIF 17 (Modificación) "Modificaciones de la NIIF 17"
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"
- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto"
- NIC 37 (Modificación) "Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato"
- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco Conceptual"

- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: Las siguientes modificaciones se aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022:
 - o NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF". La NIIF 1 permite una exención si una dependiente adopta las NIIF en una fecha posterior a su matriz. Esta modificación permite que las entidades que hayan tomado esta exención también midan las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes contabilizados por la matriz, en función de la fecha de transición de esta última a las NIIF.
 - o NIIF 9 "Instrumentos financieros". La modificación aborda qué costes deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. Los costes u honorarios podrían pagarse a terceros a al prestamista. Según la modificación, los costes u honorarios pagados a terceros no se incluirán en la prueba del 10%.



- NIIF 16 "Arrendamientos". Se ha modificado el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF 16 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, así eliminando cualquier posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
- NIC 41 "Agricultura"
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables"
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables"

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

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

2.3 Moneda funcional

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

2.4 Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados

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

- El valor de mercado de los inmuebles para uso propio, las inversiones inmobiliarias y las existencias (Notas 9, 10 y 12).
Dicho valor de mercado ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2020 y 2019 de acuerdo con los métodos descritos en las notas 4.3, 4.4 y 4.21.
- Estimación de pérdida esperada de créditos (Notas 4.6.6 y 13).
- Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el estado de situación financiera consolidado (Notas 4.14 y 19).
- La valoración de los activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 4.20 y 24).
- La valoración y el deterioro del fondo de comercio (Nota 7).
- El valor de mercado de los instrumentos financieros derivados (Notas 4.12, 4.22 y 16).

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

2.5 Principios de consolidación

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

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

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

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

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

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

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

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como todas las entidades en las que el Grupo controla directa o indirectamente las políticas financieras y operativas, de forma que ejerce el poder sobre la participada. Ello, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Adicionalmente, para evaluar si el Grupo controla a otra entidad, se considera el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto, tanto los mantenidos por la Sociedad dominante como por terceros, siempre que dichos derechos tengan carácter sustantivo.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultado consolidado del ejercicio (el detalle de las sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 se incluye en el Anexo).

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

2.6 Variaciones en el perímetro de consolidación

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

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

Durante el ejercicio 2019 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 20 de febrero 2019, la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. procedió a realizar una ampliación de capital por la compensación del crédito firmado el pasado 8 de octubre de 2018 con la Sociedad dominante, 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 fue suscrita íntegramente

por la Sociedad dominante por un importe de 4.999 miles de euros. Como resultado de la operación la Sociedad dominante pasó a ostentar el 89,48% del capital de Utopicus.

- Con fecha 30 de abril de 2019, la Sociedad dominante adquirió el 45% del capital social de la sociedad dependiente Torre Marenostrum, S.L. (en adelante Torre), propietaria de un inmueble de oficinas situado en Barcelona. La Sociedad dominante era poseedora del 55% de las acciones de Torre con carácter previo a esta adquisición, y con dicha operación se convirtió en su accionista único. El importe de dicha adquisición ascendió 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 fueron suscritas íntegramente por la Sociedad dominante por un importe de 5.000 y 11.000 miles de euros, respectivamente. Como resultado de las operaciones la Sociedad dominante se hizo con el 96,81% del capital de la sociedad dependiente.

Asimismo, durante el ejercicio 2019, la Sociedad dominante llevó a cabo la fusión por absorción de las sociedades dependientes 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., 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. y Torre Marenostrum, S.L.U.

A 31 de diciembre de 2020, las sociedades dependientes Colonial Tramit, S.L.U., Inmocol One, S.A.U., Inmocol Two, S.L.U., Inmocol Three, S.L.U., SAS SB2, SAS SB3 y SCI SB3 están inactivas. A 31 de diciembre de 2019, las sociedades dependientes Colonial Tramit, S.L.U., SAS SB2, SAS SB3 y SCI SB3 estaban inactivas.

2.7 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2020 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2019.

Los administradores de la Sociedad dominante han procedido a reclasificar determinados epígrafes de los estados financieros consolidados con la finalidad de obtener unos estados financieros acordes a los requeridos por la taxonomía ESEF, y evitar así, en la medida de lo posible, el uso de taxonomías extendidas, lo cual favorecerá la comparación de la información financiera del Grupo.

Las reclasificaciones realizadas se resumen a continuación:

- Se han adaptado las partidas utilizadas en el epígrafe "Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante" a las propuestas por la taxonomía ESEF. En la Nota 14 puede encontrarse el detalle de las partidas que componen cada uno de los nuevos epígrafes.

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	Miles de euros	
		31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2020
Capital Social		1.270.287	1.270.287
Prima de emisión		1.513.749	1.513.749
Reservas de la Sociedad Dominante		186.822	--
Reservas consolidadas		1.735.202	--
Ajuste en patrimonio por valoración de instrumentos financieros		22.403	--
Otros instrumentos de patrimonio		9.515	--
Valores propios		(6.179)	(6.179)
Otras reservas		--	275.229
Ganancias acumuladas		--	2.505.512
Resultado del ejercicio		826.799	--
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	14	5.558.598	5.558.598

- Se ha procedido a reclasificar el importe de los incentivos al alquiler otorgados a los arrendatarios del Grupo (Nota 4.15.3 y 13.3) con vencimiento en el largo plazo en el activo no corriente, dentro del epígrafe "Otros activos no corrientes" del estado de situación financiera consolidado. Adicionalmente, se ha procedido a reclasificar el importe de los incentivos al alquiler recibidos por la sociedad dependiente Utopicus con vencimiento en el largo plazo en el epígrafe "Otros pasivos no corrientes" de estado de situación financiera consolidado.
- Se han reclasificado los epígrafes del estado de resultado consolidado "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" y "Resultado por variación de valor de activos y por deterioros" como parte integrante del Beneficio de explotación. Adicionalmente, se ha reclasificado la partida de costes financieros capitalizados dentro del epígrafe de "Gastos financieros" del estado de resultado consolidado.
- Finalmente, se ha modificado la partida origen de los flujos de efectivo de las actividades de explotación, pasando a partir del Resultado consolidado neto, en lugar del Beneficio de explotación, y se han incluido todos los ajustes necesarios al resultado contable para obtener los flujos de efectivo netos de las actividades de explotación.

Todas estas reclasificaciones se han incluido tanto para las cifras del ejercicio 2020 como para las del ejercicio 2019, a los efectos de facilitar la comparación entre ambos.

2.8 Agrupación de partidas

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

2.9 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

2.10 Crisis sanitaria Covid-19

La pandemia del Covid está afectando de forma significativa a la economía en general, tanto en nuestros mercados domésticos como a nivel mundial.

La actividad económica se ha visto interrumpida a partir del segundo trimestre del 2020 por las distintas oleadas de contagio, por lo que la prioridad de Colonial ha sido en todo momento, asegurar la salud y la seguridad de todos nuestros equipos, clientes y proveedores.

En este contexto, Colonial ha seguido ofreciendo todos los servicios con los máximos estándares de seguridad y calidad.

Nuestra actividad permanece estable y los resultados a cierre del ejercicio reflejan la fortaleza de la cartera de Colonial y la resistencia de su modelo de negocio.

Desde el inicio de la crisis, el equipo gestor de Colonial ha realizado una serie de medidas para fortalecer la posición del Grupo en un escenario complejo. Destacan los siguientes hitos:



MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	SEPTIEMBRE	OCT / NOV	DIC / ENE
Implementación del protocolo de COVID-19 en nuestros edificios	Incremento de la liquidez con un préstamo sostenible de 200€m	Las agencias S&P y Moody's confirman el rating BBB+ y Baa2	Pre-alquiler de Marceau a Goldman Sachs	Sólidos Resultados 2T 2020	Venta de 2 activos secundarios en Barcelona	500€m de emisión de bonos Colonial 300€m de Liability Management	Desinversiones de activos por 413€m con prima sobre GAV
Venta de 2 activos no Core con una prima >20%	Mas de 3.000 m ² firmados, +10% vs ERV +50% release spread	Emisión 500€m en bonos, aumentando la liquidez más allá de €2,500m	Acuerdos 1 ^o ola con todos los clientes en España	Emisión de bonos de SFL por 500€m	161€m Liability Management SFL	Firma de una nueva línea de financiación "Credit facility" de 1000€m	Sólidos Resultados Anuales 2020
Aplazamiento del programa de capex en 60€m (Méndez Alvaro)		Publicación de los resultados del 1T 20, con desocupación al 2%	Dividendo estable de 20 €Cts. /acción aprobado por JGA	Venta Logístico Confirmación de la opción de compra firmada en 2019		Sólidos Resultados 3T 2020	

Registro a valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

El Grupo registra sus inversiones inmobiliarias a su valor razonable con cambios en la partida de "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado (véase nota 20.5). Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes (Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation en España, y CBRE y Cushman & Wakefield, en Francia), de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

En la nota 4.4 en referencia a la norma de valoración de las inversiones inmobiliarias, puede encontrarse la sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad.

Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros, Emisiones de obligaciones y valores similares y Emisiones de pagarés

Las operaciones de financiación mencionadas en la tabla anterior se describen en la Nota 15.

Ingresos por arrendamiento

Según lo indica anteriormente, durante el ejercicio 2020 el Grupo ha concedido bonificaciones y aplazamientos a sus arrendatarios.

Las bonificaciones han representado un 4,5% del importe de la cifra de negocios del ejercicio 2020, de las cuales han quedado registradas, en dicho ejercicio, en el estado de resultado consolidado 6.118 miles de euros, quedando el resto pendiente de incorporar en los próximos ejercicios (Nota 4.15.2).

Los aplazamientos concedidos han ascendido a 19.505 miles de euros, de los cuáles 13.559 miles de euros ya han sido cobrados a 31 de diciembre de 2020.

3 Distribución del resultado de la Sociedad dominante

En atención al resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad dominante del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, que ha ascendido a 27.010 miles de euros de pérdidas, el resultado será distribuido a ganancias acumuladas.

El consejo de administración de la Sociedad dominante someterá a la aprobación de la junta de accionistas una propuesta de distribución de 0,20 euros por acción, que, atendiendo al actual número de acciones emitidas, supondría un total máximo de 101.623 miles de euros, mediante devolución de prima de emisión. El importe definitivo será determinado con carácter previo a su distribución en función de las acciones que la Sociedad dominante mantenga en autocartera (Nota 14.6 y 14.7).

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

Miles de euros	2015	2016	2017	2018	2019
Dividendos distribuidos	47.833	62.749	77.619	101.567	101.551

4 Normas de valoración

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

4.1 Combinaciones de negocios

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

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

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

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

Deterioro del fondo de comercio –

El fondo de comercio no está sujeto a amortización y se somete anualmente a pruebas de deterioro del valor, o con más frecuencia en caso de sucesos o cambios en las circunstancias que indiquen que podría haber sufrido deterioro del valor. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los que hay flujos de entrada de efectivo identificables por separado que sean en gran medida independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

4.2 Activos intangibles

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

4.3 Inmovilizado material

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



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

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

Las sociedades del Grupo amortizan su inmovilizado material para uso propio y otro inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada. El detalle de las vidas útiles para los inmuebles de uso propio ubicados en España y en Francia es el siguiente:

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

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta (Nota 20.5) o retiro de un activo (Nota 20.7) del presente epígrafe se determinan como la diferencia entre el precio de venta y su valor neto contable, reconociéndose en el estado de resultado consolidado.

4.4 Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual.

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

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

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (jerarquía del valor razonable de nivel 3) a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation en España, tanto para los ejercicios 2020 como 2019 y en Francia CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield tanto para los ejercicios 2020 como 2019), de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las



propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 2020 y 2019 es principalmente el descuento de flujos de caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante, "DCF").

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

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

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

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

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

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

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

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

El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios 2020 y 2019, se detallan en los siguientes cuadros:

Yields (%) – Oficinas	Brutas	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,37	4,35
Total cartera	4,38	4,37
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,24	4,27
Total cartera	4,27	4,30
París – Prime Yield		
Cartera en explotación	3,03	3,14
Total cartera	3,01	3,02

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

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2019					
Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	3,0	3,0	3,0	3,0	2,25
Total cartera	3,0	3,0	3,0	3,0	2,25
Madrid –					
Cartera en explotación	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5
Total cartera	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5
París –					
Cartera en explotación	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Total cartera	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5

Las hipótesis de la estimación de incremento de rentas utilizadas por los tasadores para determinar el valor de la cartera de activos de Barcelona y Madrid han sufrido una corrección motivada por el Covid19, si bien, dicha variación queda compensada en los ejercicios posteriores.

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

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2020 y 2019, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios: inmovilizado material -uso propio, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2020	12.020.024	912.800	(780.310)
Diciembre 2019	12.196.429	878.506	(755.998)

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
<i>Epígrafes del estado de situación financiera consolidado -</i>		
Inmovilizado material – Uso propio	37.494	36.973
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	11.515.620	11.796.117
Existencias (Nota 12)	52.409	48.196
Activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 24)	281.959	176.434
Incentivos al alquiler (Nota 13)	81.493	86.733
Derechos de arrendamiento adquiridos	1.002	3.994
Total Epígrafes del estado de situación financiera consolidado	11.969.977	12.148.447
Plusvalías latentes activos registrados bajo NIC 16	39.568	37.726
Plusvalías latentes otros activos	10.479	4.256
Pagos pendientes	--	6.000
Valoración	12.020.024	12.196.429

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2020 y 2019 derivados del alquiler de inversiones inmobiliarias han ascendido a 341.669 y 354.514 miles de euros (Nota 20.1), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" del estado de resultado consolidado.

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

4.5 Deterioro del valor del inmovilizado material

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

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

4.6 Inversiones y otros activos financieros

Clasificación

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

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

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

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

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

Reconocimiento y baja en cuentas

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

Valoración

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

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

Instrumentos de deuda

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

- Coste amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando esos flujos de efectivo representan sólo pagos de principal e intereses se valoran a coste amortizado. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja cuando se den de baja se reconoce directamente en el resultado del ejercicio. Las pérdidas por deterioro del valor se presentan como una partida separada en el estado de resultado.
- Valor razonable con cambios en otro resultado global: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para vender los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan sólo pagos de principal e intereses, se valoran a valor razonable con cambios en otro resultado global. Los movimientos en el importe en libros se llevan a otro resultado global, excepto para el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro del valor, ingresos ordinarios por intereses y ganancias o pérdidas por diferencias de cambio que se reconocen en resultados. Cuando el activo financiero se da de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado global se reclasifica desde patrimonio neto a resultados y se reconoce en gastos financieros. Los ingresos por intereses

de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se presentan en gastos financieros y el gasto por deterioro del valor se presenta como una partida separada en el estado de resultado.

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen el criterio para a coste amortizado o para a valor razonable con cambios en otro resultado global se reconocen a valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o una pérdida en una inversión en deuda que se reconozca con posterioridad a valor razonable con cambios en resultados se reconoce en resultados y se presenta neta en el estado de resultado dentro de gastos financieros en el ejercicio en que surge.

Instrumentos de patrimonio neto

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

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

Deterioro del valor

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

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

4.7 Deudores

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

4.8 Efectivo y medios equivalentes

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

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

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

4.9 Instrumentos de patrimonio propio

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

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

Las acciones propias de la Sociedad dominante que adquiere durante el ejercicio se registran directamente minorando el patrimonio neto por el valor de la contraprestación entregada a cambio. Los resultados derivados de la compra,



venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en el estado de resultado consolidado.

4.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

4.11 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese -

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad dominante no mantiene provisión alguna por este concepto.

Compromisos por pensiones -

Durante el ejercicio 2020 y 2019, la Sociedad dominante tiene asumido, con los consejeros ejecutivos y con un miembro de la alta dirección, el compromiso de realizar una aportación definida para la contingencia de jubilación a un plan de pensiones externo, que cumple los requisitos establecidos en el Real Decreto 1588/1999, de 15 de octubre.

El subgrupo SFL mantiene a 31 de diciembre de 2020 y 2019, varios planes de pensiones de prestación definida. El cálculo de los compromisos por prestación definida es realizado periódicamente por actuarios expertos independientes. Las hipótesis actuariales utilizadas para el cálculo de las obligaciones están adaptadas a la situación y normativa francesa, de acuerdo con la NIC 19. Para dichos planes, el coste actuarial registrado en el estado de resultado consolidado es la suma del coste de los servicios del periodo, el coste por intereses y las pérdidas y ganancias actuariales. A 31 de diciembre de 2020 el pasivo neto por prestaciones definidas asciende a 1.215 miles de euros (1.018 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Pagos basados en acciones -

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

En el caso de transacciones que se liquidan con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento de patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los servicios recibidos, salvo que el de los instrumentos de patrimonio cedidos sea más fiable, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario

se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento. En el caso de los planes descritos en la nota 21, se ha optado por valorarlos al importe de los instrumentos de patrimonio cedidos.

4.12 Instrumentos financieros derivados

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable, siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados, o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. En la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se ha tomado como referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Solventis A.V., S.A., tanto para el ejercicio 2020 como para el 2019).

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

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

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

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

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

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

El método utilizado para determinar la eficacia de los instrumentos financieros de cobertura consiste en el cálculo de la correlación estadística que existe entre los tipos de interés de referencia a cada fecha de fijación del derivado y del pasivo cubierto relacionado, considerando que el instrumento financiero de cobertura es eficaz cuando el resultado de la correlación estadística anterior se encuentra situado entre 0,80 y 1.

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

4.13 Corriente / no corriente

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

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

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

4.14 Impuesto sobre las ganancias

Régimen general -

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

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

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

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

De acuerdo con lo establecido en la NIC 12, en la medición de los pasivos por impuesto diferido el Grupo refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que se espera recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos. En este sentido, para los pasivos por impuestos diferidos que surgen de propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo del valor razonable de la NIC 40, existe una presunción refutable de que su importe en libros se recuperará mediante la venta. En consecuencia, el pasivo por impuesto diferido de las inversiones inmobiliarias del Grupo ubicadas en España se ha calculado aplicando un tipo impositivo del 25% minorado por los créditos fiscales existentes y no registrados a 31 de diciembre de 2020. Con ello, la tasa efectiva de liquidación se ha fijado en un 18,75%.

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

Régimen SOCIMI -

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

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

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

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

Régimen SIIC – Subgrupo SFL -

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

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

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

Con fecha 30 de diciembre de 2006, se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC ("SIIC 4"), en la cual se establecía, entre otros aspectos, que los dividendos distribuidos anualmente a los accionistas que mantengan directa o indirectamente al menos un 10% del capital de una sociedad SIIC, y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior en 2/3 partes del impuesto de sociedades francés de régimen general, se verán gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición es de aplicación a los dividendos distribuidos a partir del 1 de julio de 2007. A 31 de diciembre de 2007, la Sociedad dominante comunicó a SFL, que los dividendos distribuidos a partir del 1 de julio de 2007 tributan en España a un tipo impositivo superior al 11,11% mediante la renuncia parcial a la exención de dichos dividendos. En consecuencia, no era de aplicación la retención en origen del 20% mencionada anteriormente.

Tras la opción por el régimen SOCIMI por parte de la Sociedad dominante, la retención en origen del 20% no resulta de aplicación, siempre que los accionistas significativos cumplan con sus obligaciones de tributación mínima según la normativa SIIC.

4.15 Ingresos y gastos

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

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

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

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

Arrendamiento de inmuebles-

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento de inmuebles-Arendador -

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

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

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

Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler -

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

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

Arrendamiento de inmuebles-Arendatario -

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

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

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

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



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

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

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

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

4.16 Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de inversiones inmobiliarias o existencias (Notas 10 y 12), que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta.

4.17 Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)

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

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

4.18 Costes repercutidos a arrendatarios

De acuerdo con las NIIF-UE, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en el estado de resultado consolidado. Los importes repercutidos por estos conceptos en los ejercicios 2020 y 2019 ha ascendido a 63.202 y 64.155 miles de euros, respectivamente.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante los ejercicios 2020 y 2019, incluidos dentro del epígrafe "Beneficio de explotación" del estado de resultado consolidado, ascienden a 88.182 y 91.726 miles de euros, respectivamente, antes de ser minorados por los costes repercutidos a los arrendatarios. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

4.19 Transacciones con partes vinculadas

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



4.20 Activos clasificados como mantenidos para la venta

Los activos clasificados como mantenidos para la venta se valoran de acuerdo con la norma de valoración aplicable en cada caso o a su valor razonable menos los costes necesarios para su enajenación, el menor.

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

El Grupo Colonial procede a clasificar los activos clasificados como mantenidos para la venta cuando existe para estos una decisión formalizada en el consejo de administración o por la comisión ejecutiva, y se estima que existe una alta probabilidad de venta en el plazo de doce meses.

4.21 Existencias

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

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

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

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

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

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

4.22 Jerarquía del valor razonable

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

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

En aplicación de la NIIF 13, el Grupo ha estimado el riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados (Nota 4.12). Se estima que el riesgo de crédito no es significativo a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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

31 de diciembre de 2020	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	--	287	--
No calificados de cobertura	--	--	--
Total activos (Nota 16)	--	287	--
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	--	19.775	--
No calificados de cobertura	--	--	--
Total pasivos (Nota 16)	--	19.775	--

31 de diciembre de 2019	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	--	25.379	--
No calificados de cobertura	--	--	--
Total activos (Nota 16)	--	25.379	--
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	--	1.792	--
No calificados de cobertura	--	1.665	--
Total pasivos (Nota 16)	--	3.457	--

5 Resultado por acción

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

Tanto a 31 de diciembre de 2020 como de 2019 no existen instrumentos que puedan tener efecto dilutivo significativo sobre el número promedio de acciones ordinarias de la Sociedad dominante.

El plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante se liquida anualmente. Las liquidaciones de los ejercicios 2020 y 2019 se realizan mediante la entrega de acciones que la Sociedad dominante mantiene en autocartera con carácter previo. Dichas entregas de acciones no tienen efecto relevante o material sobre el beneficio diluido por acción.

	Miles de euros	
	2020	2019
Resultado consolidado atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante:	2.387	826.799
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número promedio de acciones ordinarias (en miles)	507.139	507.661
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	0,01	1,63
Resultado diluido por acción:	0,01	1,63

6 Información financiera por segmentos

6.1 Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2020 y 2019 y que se ha utilizado por la dirección del Grupo para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

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

6.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

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

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

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

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

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

Información por segmentos 2020	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos								
Cifra de negocios (Nota 20.1)	46.559	102.952	182.424	2.776	334.711	6.958	--	341.669
Otros ingresos (Nota 20.2)	4	2	3.999	--	4.005	--	977	4.982
Beneficio neto por ventas de activos (Nota 20.5)	340	718	--	556	1.614	--	--	1.614
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20.7)	(82.232)	(166.993)	176.526	(6.353)	(79.052)	--	--	(79.052)
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20.6)	(248)	(194)	--	--	(442)	(46)	1.031	543
Beneficio / (Pérdida) de explotación	(38.477)	(72.783)	351.080	(5.958)	233.862	1.360	(49.857)	185.365
Resultado financiero (Nota 20.8)	--	--	--	--	--	--	(120.558)	(120.558)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	--	64.807	64.807
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	--	62.817	62.817
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 14.6)	--	--	--	--	--	--	(60.430)	(60.430)
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 5)	--	--	--	--	--	--	2.387	2.387

Las transacciones más significativas realizadas entre segmentos durante el ejercicio 2020 han sido las siguientes:

	Miles de Euros			
	Negocio Tradicional	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios (Nota 20.1)	6.917	--	--	6.917
Beneficio / (Pérdida) de explotación	--	(6.917)	--	(6.917)

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

	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Activo								
Fondo de comercio	--	--	--	--	--	--	--	--
Activos intangibles, activos por derechos de uso, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 8, 9, 10, 12 y 24)	1.417.910	3.050.837	7.345.231	38.923	11.852.901	24.788	44.711	11.922.400
Activos financieros	8.855	17.766	514	313	27.448	1.680	268.768	297.896
Otros activos no corrientes	--	--	--	--	--	--	87.053	87.053
Deudores comerciales y otros activos corrientes	--	--	--	--	--	--	47.627	47.627
Total Activo	1.426.765	3.068.603	7.345.745	39.236	11.880.349	26.468	448.159	12.354.976

	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Notas 15)	--	--	--	--	--	--	324.388	324.388
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 15)	--	--	--	--	--	--	4.341.656	4.341.656
Emisión papel comercial (Nota 15)	--	--	--	--	--	--	235.000	235.000
Instrumentos financieros derivados (Nota 16)	--	--	--	--	--	--	19.775	19.775
Pasivos por arrendamiento (Nota 8)	--	--	--	--	--	--	12.031	12.031
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	--	--	--	--	--	--	115.438	115.438
Otros Pasivos	--	--	--	--	--	--	473.524	473.524
Total Pasivo	--	--	--	--	--	--	5.521.812	5.521.812

	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Otra información								
Inversiones en inmovilizado intangible, material, inversiones inmobiliarias y existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta	34.549	60.166	119.912	1	214.628	6.266	2.816	223.710
Amortizaciones	(29)	(1.516)	--	--	(1.545)	(2.796)	(2.801)	(7.142)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferente a las amortizaciones del periodo:								
- Variación de provisiones (Nota 20.4)	(94)	(151)	(888)	(14)	(1.147)	(419)	2.483	917
- Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20.7)	(82.232)	(166.993)	176.526	(6.353)	(79.052)	--	--	(79.052)
- Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20.6)	(248)	(194)	--	--	(442)	(46)	1.031	543

Información por segmentos 2019	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos								
Cifra de negocios (Nota 20.1)	46.466	97.925	198.710	5.928	349.029	5.485	--	354.514
Otros ingresos (Nota 20.2)	6	53	7.403	--	7.462	--	2.155	9.617
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de activos (Nota 20.5)	3.949	9.569	--	6.406	19.924	--	--	19.924
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20.7)	171.813	176.502	526.889	(1.505)	873.699	--	--	873.699
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20.6)	(27)	(35)	(3)	--	(65)	(391)	(61.438)	(61.894)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	218.504	271.066	722.659	10.588	1.222.817	169	(112.116)	1.110.870
Resultado financiero (Nota 20.8)	--	--	--	--	--	--	(96.088)	(96.088)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	--	1.014.782	1.014.782
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	--	992.523	992.523
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 14.6)	--	--	--	--	--	--	(165.724)	(165.724)
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 5)	--	--	--	--	--	--	826.799	826.799

Las transacciones más significativas que se realizaron entre segmentos durante el ejercicio 2019 fueron las siguientes:

	Miles de Euros			
	Negocio Tradicional	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios (Nota 20.1)	3.272	--	--	3.272
Beneficio / (Pérdida) de explotación	--	(3.272)	--	(3.272)

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

	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Activo								
Fondo de comercio	--	--	--	--	--	--	--	--
Activos intangibles, activos por derechos de uso, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 8, 9, 10, 12 y 24)	1.529.294	3.399.970	7.046.253	49.576	12.025.093	22.258	42.983	12.090.334
Activos financieros	1.617	4.477	8.225	(314)	14.005	1.695	260.136	275.835
Otros activos no corrientes	--	--	--	--	--	--	74.891	74.891
Deudores comerciales y otros activos corrientes	--	--	--	--	--	--	60.451	60.451
Total Activo	1.530.911	3.404.447	7.054.478	49.262	12.039.098	23.953	438.460	12.501.511

	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Notas 15)	--	--	--	--	--	--	445.605	445.605
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 15)	--	--	--	--	--	--	3.803.168	3.803.168
Emisión papel comercial (Nota 15)	--	--	--	--	--	--	626.000	626.000
Instrumentos financieros derivados (Nota 16)	--	--	--	--	--	--	3.457	3.457
Pasivos por arrendamiento (Nota 8)	--	--	--	--	--	--	14.393	14.393
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	--	--	--	--	--	--	158.178	158.178
Otros Pasivos	--	--	--	--	--	--	490.213	490.213
Total Pasivo	--	--	--	--	--	--	5.541.014	5.541.014

	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Otra información								
Inversiones en inmovilizado intangible, material, inversiones inmobiliarias y existencias	129.710	71.376	60.297	622	262.005	2.338	3.236	267.579
Amortizaciones	(25)	(1.733)	(492)	--	(2.250)	(2.497)	(2.193)	(6.940)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferente a las amortizaciones del período:								
- Variación de provisiones (Nota 20.4)	25	235	47	(2)	305	(85)	6.740	6.960
- Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20.7)	171.813	176.502	526.889	(1.505)	873.699	--	--	873.699
- Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20.6)	(27)	(35)	(3)	--	(65)	(391)	(61.438)	(61.894)

7 Fondo de comercio

El fondo de comercio registrado al 31 de diciembre del 2018 era consecuencia de la combinación de negocios con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes, y fue asignado a una única unidad generadora de efectivo, la cual correspondía a la cartera estructurada de activos inmobiliarios adquirida mediante la combinación de negocios con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

La Sociedad dominante consideraba que la variación de valor registrada por la cartera estructurada adquirida mediante la combinación de negocios de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. con posterioridad a la fecha de toma de control, representa la materialización de las expectativas existentes a la fecha de dicha combinación.

Los administradores de la Sociedad dominante consideraron que lo más razonable para poder valorar los flujos de efectivo asociados a la cartera estructurada de activos adquirida (activos inmobiliarios), y compararlos de forma homogénea con las valoraciones de los activos inmobiliarios realizadas por tasadores expertos independientes, era utilizar el mismo horizonte temporal que el utilizado por los tasadores para valorar dichos activos inmobiliarios, quienes utilizan un horizonte temporal de 10 años de conformidad con la práctica habitual en el mercado. Asimismo, las expectativas de valor de los administradores de la Sociedad dominante se fundamentaban en su amplia experiencia en el sector inmobiliario, así como en la alta calidad de los activos en cartera y de sus clientes, que se traducían en altos niveles de ocupación y fidelización, hecho que les permitió realizar estimaciones razonables en un horizonte temporal de 10 años.

Durante el ejercicio 2019, el importe del fondo de comercio quedó íntegramente deteriorado.

8 Arrendamientos

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

8.1 Activos por derechos de uso

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Inmovilizado material	10.538	12.787
Activos por derecho de uso	10.538	12.787

8.2 Impuestos diferidos por derecho de uso

	Nota	Miles de Euros	
		31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Impuesto diferido de activo por derechos de uso	19	333	369
Impuesto diferido por derechos de uso		333	369

8.3 Pasivos por arrendamiento

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Pasivos por arrendamiento no corrientes	10.058	12.262
Pasivos por arrendamientos corrientes	1.973	2.131
Pasivos por arrendamiento	12.031	14.393

8.4 Arrendamientos operativos como arrendataria –

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
Hasta 12 meses	3.222	2.152
Entre 1 y 5 años	8.385	5.150
Más de 5 años	1.172	276
Total cuotas mínimas arrendamientos operativos – como arrendataria	12.779	7.578

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

8.5 Impactos en el estado de resultado consolidado

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

	Nota	Miles de Euros	
		31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Amortizaciones		(1.430)	(1.682)
Gastos financieros	20.8	(622)	(819)
Total		(2.052)	(2.501)

9 Inmovilizado material

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

	Nota	Miles de Euros		
		Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado material	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2018		37.632	5.700	43.332
<i>Coste de adquisición</i>		44.789	13.553	58.342
<i>Amortización acumulada</i>		(3.859)	(7.853)	(11.712)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		(3.298)	--	(3.298)
Adiciones		6.657	2.476	9.133
Dotación a la amortización		(1.079)	(1.392)	(2.471)
Retiros		(187)	(115)	(302)
Trasposos		70	(70)	--
Deterioro del valor	20.7	1.208	--	1.208
Saldo a 31 de diciembre de 2019		44.301	6.599	50.900
<i>Coste de adquisición</i>		51.280	15.684	66.964
<i>Amortización acumulada</i>		(4.889)	(9.085)	(13.974)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		(2.090)	--	(2.090)
Adiciones		5.283	2.542	7.825
Dotación a la amortización		(1.496)	(1.443)	(2.939)
Retiros		(89)	(34)	(123)
Trasposos		--	--	--
Deterioro del valor	20.7	1.078	--	1.078
Saldo a 31 de diciembre de 2020		49.077	7.664	56.741
<i>Coste de adquisición</i>		56.446	17.864	74.310
<i>Amortización acumulada</i>		(6.357)	(10.200)	(16.557)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		(1.012)	--	(1.012)

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 42, rue Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El coste de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la partida "Inmuebles para uso propio".

A 31 de diciembre de 2020, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los activos por importe de 1.078 miles de euros, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes (Nota 4.3). En el ejercicio 2019 se registró una reversión del deterioro del valor de los activos de 1.208 miles de euros.

10 Inversiones inmobiliarias

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

	Nota	Miles de Euros			Total
		Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Anticipos de inmovilizado	
Saldo a 31 de diciembre de 2018		10.497.556	585.577	--	11.083.133
Adiciones		155.137	97.761	1.000	253.898
Retiros	20.5	(641)	(17.321)	--	(17.962)
Trasposos	9,12 y 24	(567.859)	203.250	--	(364.609)
Variaciones de valor	20.7	831.407	11.250	--	842.657
Saldo a 31 de diciembre de 2019		10.915.600	880.517	1.000	11.797.117
Adiciones		40.187	162.251	--	202.438
Altas perímetro	2.6	--	4.157	--	4.157
Retiros	20.5	(131.918)	--	(500)	(132.418)
Trasposos	24	(259.011)	(18.481)	--	(277.492)
Variaciones de valor	20.7	(35.520)	(42.162)	--	(77.682)
Saldo a 31 de diciembre de 2020		10.529.338	986.282	500	11.516.120

10.1 Movimientos del ejercicio 2020 -

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

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

Con fecha 2 de julio de 2020, la Sociedad dominante ha adquirido el 50% del capital social de la sociedad dependiente Wittywood, S.L., lo que ha supuesto un alta de perímetro por importe de 4.157 miles de euros (Nota 2.6).

Las bajas del ejercicio 2020, por importe total de venta de 146.800 miles de euros han supuesto un beneficio de 8.478 miles de euros, incorporando los costes indirectos de la venta (Nota 20.5). Las operaciones realizadas han sido la venta de un piso y un inmueble sitios en Madrid, dos inmuebles sitios en Barcelona y un hotel en Almería.

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

Durante el ejercicio 2020, se han reclasificado 3 inmuebles al epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado, por importe total de 277.492 miles de euros (Nota 24).

10.2 Movimientos del ejercicio 2019 -

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad dominante adquirió un inmueble en Barcelona, así como una planta de un edificio de Madrid por importe conjunto de 108.868 miles de euros. Asimismo, firmó dos opciones de compra de dos plantas sobre el mismo edificio de Madrid, lo supuso un anticipo de 1.000 miles de euros.

El resto de las adiciones del ejercicio 2019 correspondían a inversiones realizados en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 144.030 miles de euros, incluidos 4.882 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Las bajas del ejercicio 2019, por importe total de venta de 22.950 miles de euros generaron un beneficio de 3.873 miles de euros, incorporando los costes indirectos de la venta (Nota 20.5). Las principales operaciones fueron la venta de unos locales sitios en Madrid, un local sito en Tenerife y unos terrenos sitios en Barcelona.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2019 se registraron bajas por sustitución por importe total de 62 miles de euros.

Durante el ejercicio 2019, se reclasificaron 19 inmuebles al epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado, por importe total de 364.609 miles de euros (Nota 24).

10.3 Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado consolidado recoge los resultados por revalorización de las inversiones inmobiliarias, que han supuesto una pérdida de 77.682 miles de euros en el ejercicio 2020 (842.657 miles de euros de beneficio en el ejercicio 2019) (Nota 20.7), respectivamente, de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Nota 4.4).

10.4 Costes financieros capitalizados

El detalle de los costes financieros capitalizados como más coste de las inversiones inmobiliarias se detalla en el siguiente cuadro (Nota 20.9):

	Miles de Euros Capitalizado en el periodo	Tipo de interés medio
Ejercicio 2020:		
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	4.570	2,22%
Subgrupo SFL	5.477	1,43%
Total ejercicio 2020:	10.047	
Ejercicio 2019:		
Subgrupo SFL	4.882	1,44%
Total ejercicio 2019:	4.882	

10.5 Otra información

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

	Superficie total (m ²) inversiones inmobiliarias					
	Inversiones inmobiliarias		Inmovilizado en curso (**)		Total	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Barcelona (*)	365.412	407.916	47.196	25.179	412.608	433.095
Madrid	592.013	554.978	210.391	166.556	802.404	721.534
Resto España	63.150	199.159	23.557	24.741	86.707	223.900
París (*)	344.291	356.215	84.489	86.003	428.780	442.218
	1.364.866	1.518.268	365.633	302.479	1.730.499	1.820.747

(*) Para el ejercicio 2020 y 2019, se incluye el 100% de la superficie de Washington Plaza (inmueble perteneciente a la sociedad del Grupo SCI Washington, sociedad participada en un 66% por SFL), de los inmuebles Haussmann, Champs Élysées, 82-88 y Champs Élysées, 90 (pertenecientes al subgrupo Parholding, participado en un 50% por SFL), y del inmueble Torre Europa, 46-48 (perteneciente a Inmocol Torre Europa, S.A. participado en un 50% por la Sociedad dominante). Adicionalmente, para el ejercicio 2020 se incluye un terreno en la calle Llacuna, 42 (perteneciente a Wittywood, S.L. participado en un 50% por la Sociedad dominante).

(**) No se incluyen 20.276 m² de superficie de la sociedad dependiente Peñalvento por estar clasificado el activo en el epígrafe de "Existencias" (Nota 12) ni 39.879 m² de superficie (99.153 m² en el ejercicio 2019) de activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de "Activos clasificados como mantenidos para la venta".

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios cuyo valor contable asciende a 1.176.881 miles de euros, en garantía de deudas por importe de 272.780 miles de euros (Nota 15.7). A 31 de diciembre de 2019, los importes anteriores ascendían a 1.189.474 y 274.860 miles de euros, respectivamente.

11 Activos financieros no corrientes

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

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

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2018	Altas	Retiros	31 de diciembre de 2019
Depósitos y fianzas constituidos	31.863	1.722	--	33.585
Total activos financieros a coste amortizado	31.863	1.722	--	33.585

11.1 Depósitos y fianzas constituidos

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

12 Existencias

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	48.196	46.587
Adiciones	4.213	1.609
Saldo final	52.409	48.196

Las existencias corresponden al edificio de oficinas que el Grupo está promoviendo para un tercero. El Grupo ha recibido en total 28.287 miles de euros en concepto de pagos a cuenta (Nota 17) (21.215 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

El coste financiero capitalizado durante el ejercicio 2020 ha ascendido a 460 miles de euros, a un tipo de interés medio de 2,22% (184 miles de euros a un tipo medio de 2,12% durante el ejercicio 2019).

13 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y Otros activos no corrientes

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

	Nota	Miles de euros			
		31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Clientes por ventas y prestación de servicios		12.945	--	14.403	--
Clientes por venta de inmuebles		648	--	14.070	--
Periodificación incentivos al arrendamiento		21.690	59.803	20.523	66.210
Otros deudores	13.4	90.380	--	91.034	--
Otros activos		138	26.832	318	8.233
Deterioro del valor de créditos -					
- Clientes por ventas y prestación de servicios		(10.635)	--	(3.990)	--
- Otros deudores	13.4	(85.473)	--	(85.473)	--
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		29.693	86.635	50.885	74.443

13.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

Recoge, principalmente, las cantidades de las cuentas por cobrar de clientes del negocio de patrimonio del Grupo, con periodos de facturación mensual, trimestral o anual, no existiendo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 saldos vencidos significativos.

A cierre del ejercicio 2020 y 2019 no existen saldos vencidos no provisionados significativos.

13.2 Clientes por ventas de inmuebles

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad dominante recibió el pago aplazado por la venta de un activo que realizó en el ejercicio 2019 por importe de 13.750 miles de euros. Esta cantidad estaba garantizada por las compradoras mediante la constitución de hipoteca inmobiliaria de primer rango a favor de la Sociedad dominante.

13.3 Periodificación incentivos al arrendamiento

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

En el ejercicio 2020, se han traspasado al epígrafe de "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado el importe de 5.823 miles de euros, correspondiente a la periodificación de los incentivos al alquiler de tres inmuebles clasificados para la venta (Nota 24).

13.4 Otros deudores

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, en la partida "Otros deudores", se recoge principalmente las cantidades adeudadas por Nozar, S.A. derivadas de las resoluciones de los contratos de compraventa formalizados en julio de 2007 por incumplimiento de las condiciones suspensivas, incluidos los intereses devengados hasta la fecha.

En la actualidad Nozar, S.A. sigue en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2020 y 2019, el estado de situación financiera consolidado adjunto recoge el deterioro de la totalidad del crédito comercial con la citada sociedad.

14 Patrimonio neto

14.1 Capital social

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 CNMV, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, eran las siguientes:

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	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%	29.002.980	5,71%
Aguila Ltd.	28.880.815	5,68%	28.880.815	5,68%
PGGM Vermongensbeheer B.V.	25.438.346	5,01%	25.438.346	5,01%
BlackRock Inc	15.343.358	3,02%	15.343.358	3,02%

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

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 Aguila Ltd. y BlackRock Inc. tienen formalizados instrumentos financieros ligados a acciones de la Sociedad dominante que podrían dar lugar, en caso de ejercicio, a una participación adicional en el capital social de Colonial. Estos instrumentos financieros no implican, ni pueden implicar, la emisión de nuevas acciones de la Sociedad dominante.

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

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

Adicionalmente, el 14 de junio de 2019, la junta general de accionistas de la Sociedad dominante ha acordado autorizar al consejo de administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de sociedades de capital, para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra del capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, en una o varias veces y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuye al consejo de administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta un máximo del 20% del capital social.

14.2 Prima de emisión

Durante el ejercicio 2019, el importe de la prima de emisión se vio reducido en 64.690 miles de euros como consecuencia del acuerdo de distribución de dividendo aprobado por la junta general de accionistas de fecha 14 de junio de 2019.

Con fecha 30 de junio de 2020, la junta general de accionistas ha acordado y distribuido dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 22.469 miles de euros.

14.3 Valores propios

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

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Tramo libre	3.131.110	22.546	349.366	4.301
Contratos liquidez	229.500	1.894	229.500	1.878
Saldo final	3.360.610	24.440	578.866	6.179

Valores propios – Tramo libre

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

	Nota	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
		Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial		349.366	4.301	543.260	3.748
Plan de recompra 2019		--	--	300.000	3.375
Plan de recompra 2020		3.000.000	21.042	--	--
Entrega de acciones plan incentivos	21	(395.116)	(4.169)	(493.894)	(2.822)
Otras adquisiciones		176.860	1.372	--	--
Otras enajenaciones		--	--	--	--
Saldo final		3.131.110	22.546	349.366	4.301

Planes de recompra de acciones de la Sociedad dominante --

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

Con fecha 10 de diciembre de 2019, la Sociedad dominante acordó llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias. El número máximo de acciones a adquirir ascendía a 300.000, equivalentes al 0,059% del capital social de la Sociedad dominante a dicha fecha. Con fecha 18 de diciembre de 2019 la Sociedad dominante finalizó el plan de recompra de acciones de forma anticipada.

Entregas de acciones de la Sociedad dominante derivadas del Plan de Incentivos a largo plazo -

La Sociedad dominante 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 (Nota 21.1).

Contratos de liquidez

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

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

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial	229.500	1.878	229.500	1.858
Contrato liquidez de fecha 11 de julio de 2017	--	16	--	20
Saldo final	229.500	1.894	229.500	1.878

Contrato de liquidez de fecha 11 de julio de 2017-

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

14.4 Otras reservas

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

	Nota	Miles de euros					Total
		Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados en acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	
A 1 de enero de 2019		42.349	169.441	-2.078	6.180	56.391	272.283
Revalorización – bruto		--	--	22.787	--	--	22.787
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Reclasificación a resultados - bruto		--	--	2.686	--	--	2.686
Impuesto diferido		--	--	(384)	--	--	(384)
Otro resultado global		--	--	25.089	--	--	25.089
Traspaso a/desde ganancias acumuladas		3.631	(27.468)	--	--	--	(23.837)
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>							
Pagos basados en acciones	21	--	--	--	3.498	--	3.498
Transacciones con participaciones no dominantes		--	--	(608)	--	(1.196)	(1.804)
A 31 de diciembre de 2019		45.980	141.973	22.403	9.678	55.195	275.229

	Nota	Miles de euros					Total
		Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados en acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	
A 1 de enero de 2020		45.980	141.973	22.403	9.678	55.195	275.229
Revalorización – bruto		--	--	(43.536)	--	--	(43.536)
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Participación no dominante en revalorización - bruto		--	--	--	--	--	--
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Reclasificación a resultados - bruto		--	--	1.676	--	--	1.676
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Otro resultado global		--	--	(41.860)	--	--	(68.684)
Traspaso a/desde ganancias acumuladas		8.787	--	--	--	--	8.787
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>							
Pagos basados en acciones	21	--	--	--	2.732	--	2.732
Transacciones con participaciones no dominantes		--	--	--	--	--	--
A 31 de diciembre de 2020		54.767	141.973	(19.457)	12.410	55.195	244.888

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.

Otras reservas

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad dominante mantiene 169.439 miles de euros de reservas indisponibles. Adicionalmente, esta partida incluye la reserva de fusión generada por las operaciones descritas en la Nota 1, por importe de 27.468 miles de euros de saldo deudor.

14.5 Ganancias acumuladas

Los movimientos en las ganancias acumuladas son los siguientes:

	Nota	Miles de euros	
		2020	2019
Saldo a 1 de enero		2.505.512	1.695.019
Beneficio neto del ejercicio	5	2.387	826.799
Dotación a la reserva legal		(8.787)	(3.631)
Traspaso a/desde otras reservas	14.4	--	27.468
<i>Partidas de otro resultado global reconocidas directamente en ganancias acumuladas:</i>			
Resultados por operaciones con acciones propias		(1.777)	(1.131)
Dividendos		(79.082)	(36.877)
Otras ganancias/(pérdidas)		280	(2.135)
Saldo a 31 de diciembre		2.418.533	2.505.512

Los resultados por operaciones con acciones propias corresponden a las entregas de acciones propias a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo (Nota 21.1), calculados como la diferencia entre el valor contable de las acciones entregadas y el importe de la obligación asumida por la Sociedad dominante (Nota 4.11).

14.6 Participaciones no dominantes

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

	Miles de Euros					Total
	Torre Marenostrum, S.L.	Inmocol Torre Europa, S.A.	Subgrupo Utopicus	Subgrupo SFL	Wittywood, S.L.	
Saldo a 31 de diciembre de 2018	26.576	11.600	101	1.252.105	--	1.290.382
Resultado del ejercicio	314	10	(435)	165.835	--	165.724
Dividendos y otros	--	1.000	365	(30.268)	--	(28.903)
Modificaciones de perímetro (Nota 2.6)	(26.726)	--	544	--	--	(26.182)
Instrumentos financieros de cobertura	(164)	--	--	1.042	--	878
Saldo a 31 de diciembre de 2019	--	12.610	575	1.388.714	--	1.401.899
Resultado del ejercicio	--	(1.163)	(266)	61.524	335	60.430
Dividendos y otros	--	--	--	(32.692)	(1)	(32.693)
Modificaciones de perímetro (Nota 2.6)	--	--	--	--	4.053	4.053
Instrumentos financieros de cobertura	--	--	--	(1.073)	--	(1.073)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	--	11.447	309	1.416.473	4.387	1.432.616

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(22.466)	(22.445)
Dividendo pagado por Washington Plaza a minoritarios	(10.801)	(8.299)
Otros	574	1.841
Total	(32.693)	(28.903)

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

- Acuerdo en la sociedad SCI Washington, en la que SFL posee el 66%. En caso de cambio de control de SFL, Prédica tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en la filial común, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.
- Acuerdo en la sociedad Parholding en la que SFL posee el 50%. En caso de cambio de control de SFL, Prédica tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en la filial común, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.

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

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

Sociedad dependiente	% no dominante	Miles de euros							
		Activo no corriente	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	Ingresos ordinarios	Resultado del ejercicio	Resultado global total	Flujos de efectivo
Grupo SFL	18%	7.130.570	360.223	1.723.126	570.699	182.424	296.351	290.369	(43.081)
Inmocol Torre Europa	50%	16.775	5.463	--	568	--	(93)	(93)	3.550

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

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

31 de diciembre de 2020	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	6.433	194.999	75.700	--	--	--	270.699	277.132
Intereses	1.247	--	--	--	--	--	--	1.247
Gastos formalización deudas	(2.303)	(2.132)	(1.855)	(1.385)	(985)	--	(6.357)	(8.660)
Total deudas con entidades de crédito	5.377	192.867	73.845	(1.385)	(985)	--	264.342	269.719
Otros pasivos financieros:								
Cuentas corrientes	52.168	--	--	--	--	--	--	52.168
Intereses cuentas corrientes	27	--	--	--	--	--	--	27
Otros pasivos financieros	2.474	--	--	--	--	--	--	2.474
Total otros pasivos financieros	54.669	--	--	--	--	--	--	54.669
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	60.046	192.867	73.845	(1.385)	(985)	--	264.342	324.388
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisiones de bonos	249.700	289.600	306.200	493.300	1.000.000	2.000.000	4.089.100	4.338.800
Intereses	28.420	--	--	--	--	--	--	28.420
Gastos formalización deudas	(5.224)	(4.991)	(4.595)	(4.335)	(3.113)	(3.306)	(20.340)	(25.564)
Total emisión de obligaciones y valores similares	272.896	284.609	301.605	488.965	996.887	1.996.694	4.068.760	4.341.656
Emisiones de pagarés	235.000	--	--	--	--	--	--	235.000
Total emisión papel comercial	235.000	--	--	--	--	--	--	235.000
Total	567.942	477.476	375.450	487.580	995.902	1.996.694	4.333.102	4.901.044

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	2.080	2.080	195.000	75.700	125.000	--	397.780	399.860
Intereses	895	--	--	--	--	--	--	895
Gastos formalización deudas	(2.242)	(2.179)	(1.618)	(1.227)	(264)	--	(5.288)	(7.530)
Total deudas con entidades de crédito	733	(99)	193.382	74.473	124.736	--	392.492	393.225
Otros pasivos financieros:								
Cuentas corrientes	--	49.866	--	--	--	--	49.866	49.866
Intereses cuentas corrientes	23	--	--	--	--	--	--	23
Otros pasivos financieros	2.491	--	--	--	--	--	--	2.491
Total otros pasivos financieros	2.514	49.866	--	--	--	--	49.866	52.380
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	3.247	49.767	193.382	74.473	124.736	--	442.358	445.605
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisiones de bonos	--	350.000	350.000	500.000	600.000	2.000.000	3.800.000	3.800.000
Intereses	26.302	--	--	--	--	--	--	26.302
Gastos formalización deudas	(4.576)	(4.542)	(4.220)	(3.672)	(3.303)	(2.821)	(18.558)	(23.134)
Total emisión de obligaciones y valores similares	21.726	345.458	345.780	496.328	596.697	1.997.179	3.781.442	3.803.168
Emisiones de pagarés	626.000	--	--	--	--	--	--	626.000
Total emisión papel comercial	626.000	--	--	--	--	--	--	626.000
Total	650.973	395.225	539.162	570.801	721.433	1.997.179	4.223.800	4.874.773

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecido durante el ejercicio 2020, surgidos de flujos de efectivo otros, se presentan en la siguiente tabla:

	Miles de euros		
	31 de diciembre de 2019	Flujos de efectivo	31 de diciembre de 2020
Préstamos	399.860	(122.728)	277.132
Emisión de pagarés	626.000	(391.000)	235.000
Emisiones de bonos	3.800.000	538.800	4.338.800
Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)	4.825.860	25.072	4.850.932
Efectivo y medios equivalentes	(216.781)	(51.772)	(268.553)
Endeudamiento financiero neto	4.609.079	(26.700)	4.582.379

15.1 Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad dominante

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

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
05-06-15	8 años	06-2023	2,728%	500.000	306.200	500.000
28-10-16	8 años	10-2024	1,450%	600.000	493.300	600.000
10-11-16	10 años	11-2026	1,875%	50.000	50.000	50.000
28-11-17	8 años	11-2025	1,625%	500.000	500.000	500.000
28-11-17	12 años	11-2029	2,500%	300.000	300.000	300.000
17-04-18	8 años	04-2026	2,000%	650.000	650.000	650.000
14-10-20	8 años	10-2028	1,350%	500.000	500.000	--
Total emisiones					2.799.500	2.600.000

Durante el mes de octubre de 2020, la Sociedad dominante, al amparo del programa EMTN "European Medium Term Note" ha realizado una nueva emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 500.000 miles euros, un cupón anual del 1,35%, con vencimiento en octubre de 2028, y un precio de emisión del 99,609% de su valor nominal.

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

Asimismo, durante en el mes de octubre de 2020, la Sociedad dominante ha amortizado anticipadamente una parte de los saldos vivos de las emisiones de obligaciones (Liability Management) con vencimiento junio de 2023 y octubre de 2024, por importes de 193.800 y 106.700 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad dominante es de 2.987.681 y 2.784.774 miles de euros, respectivamente.

Programa European Medium Term Note -

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



Cumplimiento de ratios financieras -

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor del activo no garantizado de Grupo del estado de situación financiera consolidado en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 se cumple la citada ratio.

15.2 Emisión de obligaciones simples de SFL

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

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
20-11-14	7 años	11-2021	1,875%	500.000	249.700	350.000
16-11-15	7 años	11-2022	2,250%	500.000	289.600	350.000
29-05-18	7 años	05-2025	1,500%	500.000	500.000	500.000
05-06-20	7 años	06-2027	1,500%	500.000	500.000	--
Total emisiones					1.539.300	1.200.000

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

Durante el mes de junio de 2020, SFL ha realizado una nueva emisión de obligaciones simples por un importe nominal de 500.000 miles de euros y vencimiento junio de 2027, con un cupón anual del 1,50% y un precio de emisión de 99,579% de su valor nominal.

Asimismo, durante el mes de septiembre de 2020, SFL ha amortizado anticipadamente una parte de los saldos vivos de las emisiones de obligaciones (Liability Management) con vencimiento noviembre 2021 y noviembre 2022, con importes que ascienden a 100.300 y 60.400 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.615.147 y 1.254.542 miles de euros, respectivamente.

15.3 Emisión de pagarés de la Sociedad dominante

La sociedad dominante registró en la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange) en el mes de diciembre 2018, un programa de papel comercial (*European Commercial Paper*) por un límite máximo de 300.000 miles de euros con vencimiento a corto plazo, ampliado posteriormente a 500.000 miles de euros. A 31 de diciembre de 2020 las emisiones vigentes ascienden a 70.000 miles de euros (239.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

15.4 Emisión de pagarés de SFL

En el mes de septiembre de 2018, la sociedad dependiente SFL, registró un programa de emisión de pagarés (NEU CP) a corto plazo por un importe máximo de 500.000 miles de euros siendo las emisiones vigentes a 31 de diciembre de 2020 y 2019 de 165.000 y 386.500 miles de euros, respectivamente.

15.5 Financiación sindicada de la Sociedad dominante

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

Miles de euros	Vencimiento	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	03-2022	--	--	375.000	--
Póliza de crédito	12-2023	--	--	500.000	--
Póliza de crédito	11-2025	500.000	--	--	--
Póliza de crédito (prorrogable anualmente durante dos años hasta 2027)	11-2025	500.000	--	--	--
Total financiación sindicada Sociedad dominante		1.000.000	--	875.000	--

Durante el mes de noviembre de 2020, la Sociedad dominante ha firmado una nueva línea de crédito por importe total de 1.000.000 miles de euros en sustitución de las dos líneas de crédito de vencimiento marzo 2022 y diciembre 2023 de límite total 875.000 miles de euros y que tenía disponible en su totalidad. La nueva línea de crédito se estructura en dos tramos de 500.000 miles de euros cada uno, con vencimiento 2025, ampliable en el segundo tramo hasta 2027. Dicha línea tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia GRESB.

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

Cumplimiento de ratios financieras –

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad dominante cumple con todas las ratios financieras.

15.6 Financiación sindicada de SFL

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

Miles de euros	Vencimiento	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	06-2024	390.000	--	390.000	--
Total financiación sindicada SFL		390.000	--	390.000	--

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

Cumplimiento de ratios financieras -

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

15.7 Préstamos con garantía hipotecaria

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

	Nota	Miles de Euros			
		31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
		Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversiones inmobiliarias	10.5	272.780	1.189.729	274.860	1.194.435
Total préstamos con garantía hipotecaria		272.780	1.189.729	274.860	1.194.435

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

Adicionalmente, el subgrupo SFL mantiene deuda hipotecaria a tipo fijo, que a 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a 197.080 y 199.160 miles de euros, respectivamente.

Cumplimiento de ratios financieras -

Los préstamos con garantía hipotecaria del Grupo están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Grupo cumple las ratios financieras exigidas en sus contratos de financiación hipotecaria.

15.8 Otros préstamos

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

Miles de euros	Sociedad	Vencimiento	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
			Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
BECEM	SFL	07.2023	150.000	--	150.000	--
BNP Paribas	SFL	05.2021	--	--	100.000	--
BNP Paribas	SFL	05.2025	150.000	--	--	--
CADIF	SFL	06.2023	175.000	--	175.000	--
Banque Postale	SFL	06.2024	75.000	--	75.000	--
Société Générale	SFL	10.2025	100.000	--	100.000	--
Bankinter	Colonial	07.2024	--	--	50.000	50.000
CaixaBank	Colonial	07.2024	--	--	75.000	75.000
Total otros préstamos			650.000	--	725.000	125.000

Durante el mes de diciembre de 2020, la Sociedad dominante ha cancelado los dos préstamos que tenía con Bankinter y CaixaBank por importe de 50.000 y 75.000 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, en el ejercicio 2020, SFL ha cancelado anticipadamente el préstamo con BNPP de vencimiento mayo de 2021 y límite 100.000 miles de euros y ha formalizado con la misma entidad BNPP otro préstamo de límite 150.000 miles de euros y vencimiento mayo de 2025.

Cumplimiento de ratios financieras

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad dominante y SFL cumplen las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

15.9 Otros pasivos financieros – Cuentas corrientes con socios

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la sociedad dependiente SCI Washington mantiene una cuenta corriente con su socio por importe de 49.866 miles de euros, respectivamente. Asimismo, el subgrupo Parholding también mantiene una cuenta corriente con el mismo socio que a 31 de diciembre de 2020 asciende a 2.302 miles de euros (no estaba dispuesta a 31 de diciembre de 2019). Dichas cuentas corrientes devengan un margen adicional sobre Euribor a tres meses.

15.10 Garantías entregadas

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores por importe de 9.121 miles de euros (55.271 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Del total de avales entregados, la principal garantía concedida, por importe de 4.803 miles de euros, corresponde a compromisos adquiridos por la sociedad Asentia. En este sentido, la Sociedad dominante y la sociedad Asentia mantienen un acuerdo firmado por el cual, en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia deberá resarcir a la Sociedad dominante de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad dominante, ha cancelado diversos avales bancarios por un importe total de 48.762 miles de euros, principalmente compuesta por, 30.300 miles de euros como garantía entregada por la adquisición de un inmueble en Barcelona en el ejercicio 2019 (Nota 17.2) y 18.259 miles de euros por la recuperación de los avales entregados a favor de la optante por las dos opciones de compra sobre 7 inmuebles logísticos (Nota 24.1.2).

15.11 Efectivo y medios equivalentes

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 268.553 y 216.781 miles de euros, respectivamente, de los cuales, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.777 miles de euros.

15.12 Gastos de formalización de deudas

El Grupo ha registrado durante el ejercicio 2020 y 2019 en el estado de resultado consolidado 5.872 y 5.569 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio.

15.13 Interés de financiación

El tipo de interés medio del Grupo en el ejercicio 2020 ha sido del 1,88% (1,75% en 2019) o del 2,14% incorporando la periodificación de comisiones (2,02% en 2019). El tipo de interés medio de la deuda del Grupo vigente a 31 de diciembre de 2020 (spot) es del 1,70% (1,63% a 31 de diciembre de 2019).

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Obligaciones	28.420	26.302
Deudas con entidades de crédito	1.247	895
Otros pasivos financieros – Cuentas corrientes	27	23
Total	29.694	27.220

15.14 Gestión del capital y política de gestión de riesgos

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

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

15.15 Política de gestión de riesgos financieros –

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

- Riesgo de tipo de interés: La política de gestión del riesgo tiene el objetivo de limitar y controlar el impacto de las variaciones de los tipos de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo el nivel de endeudamiento y el coste global de la deuda acordes con la calificación crediticia del Grupo. Para conseguir este objetivo se contratan, si es preciso, instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero. La política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la normativa contable para ser considerados como cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el otro resultado consolidado del Grupo. A 31 de diciembre de

2020, el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 95% en España y 96% en Francia (a 31 de diciembre de 2019 87% y 90%, respectivamente).

- Riesgo de liquidez: Para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos el Grupo realiza, partiendo del presupuesto anual de tesorería, el seguimiento mensual de las previsiones de tesorería. El Grupo considera los siguientes factores mitigantes para la gestión del riesgo de liquidez: (i) la generación de caja recurrente en los negocios en los que el Grupo basa su actividad; (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y (iii) la calidad de los activos del Grupo. Eventualmente pueden producirse excesos de tesorería que permiten tener líneas de crédito sin disponer o bien depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. A 31 de diciembre de 2020 el Grupo dispone de suficientes líneas de financiación para atender sus vencimientos a corto plazo. El Grupo no contrata productos financieros de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.
- Riesgos de contraparte: el Grupo mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel, así como accediendo al mercado de deuda mediante emisiones de bonos.
- Riesgo de crédito: la Sociedad dominante analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

16 Instrumentos financieros derivados

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

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

	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap	SFL	CA-CIB	0,23%	2022	100.000	(1.665)
<i>Coberturas de flujos de efectivo-</i>						
Collar	SFL	Société Générale	0%/-0,7525%	2026	100.000	1.404
Swap	Colonial	Deutsche Bank	0,43%	2023	57.000	(1.792)
<i>Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas -</i>						
Swap	SFL	CA-CIB	-0,3475%	2026	100.000	1.877
Swap	SFL	CIC	-0,4525%	2026	100.000	2.416
Swap	Colonial	Natwest	0,0835%	2032	350.000	13.818
Swap	Colonial	Natwest	0,0935%	2032	110.000	4.242
Swap	Colonial	CA-CIB	0,098%	2032	40.000	1.622
Total a 31 de diciembre de 2019					957.000	21.922

Durante el primer semestre del ejercicio 2020, la Sociedad dominante ha formalizado tres instrumentos de cobertura de flujos de efectivo de operaciones previstas con la finalidad de cubrir los tipos de interés de futuras emisiones de deuda por importe nominal de 300.000 miles de euros. Todos ellos cumplen con lo previsto en las normas de contabilidad, cuya valoración de mercado se registra directamente en patrimonio neto.

Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2020, la Sociedad dominante ha cancelado el swap que mantiene con el Deutsche Bank, con vencimiento 2023, mientras que SFL ha cancelado el swap con CA-CIB con vencimiento 2022. Las cancelaciones han supuesto una transferencia al estado de resultado resumido consolidado del importe registrado en patrimonio neto, y que han supuesto un gasto 1.676 miles de euros.

El impacto en el estado de resultado consolidado por la contabilización de los instrumentos financieros derivados para los ejercicios 2020 y 2019 se muestra en la siguiente tabla:

	Nota	Miles de Euros	
		2020	2019
Gastos por instrumentos financieros derivados	20.8	(1.685)	(2.807)
Gasto neto por instrumentos financieros derivados		(1.685)	(2.807)

16.1 Contabilidad de coberturas

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad dominante y la sociedad dependiente SFL aplican la contabilidad de cobertura a diversos instrumentos financieros derivados.

A 31 de diciembre de 2020, el impacto acumulado reconocido en el estado de situación financiera consolidado por la contabilización de cobertura ha ascendido a un saldo deudor 19.457 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2019, el impacto registrado en el estado de situación financiera consolidado ascendió a un saldo acreedor de 22.403 miles de euros (Nota 14).

16.2 Valor razonable de los instrumentos financieros derivados

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 31 de diciembre de 2020, usando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

Variaciones de +/- 25 puntos básicos en la curva de los tipos de interés obtienen un efecto sobre el valor razonable de los instrumentos financieros derivados de 19.576 y -30.957 miles de euros, respectivamente.

17 Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes

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

	Nota	Miles de Euros			
		31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		42.698	--	38.202	--
Acreedores por compra de inmuebles		32.771	--	50.170	--
Anticipos	12	20.729	28.287	41.471	21.215
Fianzas y depósitos recibidos		2.921	57.215	14.425	58.547
Deudas con la Seguridad Social		2.171	--	1.863	--
Ingresos anticipados		392	--	458	--
Otros acreedores y pasivos		13.756	396	11.589	578
Total		115.438	85.898	158.178	80.340

17.1 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

17.2 Acreedores por compra de inmuebles

Recoge las deudas derivadas de adquisiciones de participaciones y/o inmuebles. A 31 de diciembre de 2020 el importe recogido en esta partida corresponde, fundamentalmente, pagos por obras de rehabilitación o reforma de diversos inmuebles en desarrollo de SFL, por importe de 19.870 miles de euros (19.996 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). El efecto de la actualización de los pagos aplazados no es significativo.

A 31 de diciembre de 2019, recogía el pago aplazado de la compra de un inmueble realizada por la Sociedad dominante durante el ejercicio 2019, por importe de 30.300 miles de euros, cantidad que ha sido satisfecha durante el ejercicio 2020.

17.3 Anticipos de clientes

Los anticipos no corrientes recogen la cantidad de 28.287 miles de euros (21.215 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) a cuenta del precio del activo que está promoviendo el Grupo según el contrato de compraventa sujeto a condiciones suspensivas firmado por la Sociedad dominante y un tercero (Nota 12).

Los anticipos corrientes corresponden fundamentalmente, a cantidades satisfechas por adelantado por los arrendatarios en concepto de arrendamientos de carácter bimestral o trimestral. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2019 incluía 18.259 miles de euros registrados por la Sociedad dominante en el marco de las opciones concedidas sobre 7 activos logísticos (Nota 24). Durante el ejercicio 2020, se han ejercitado las opciones, imputando su importe como parte del precio de venta de los activos.

17.4 Fianzas y depósitos recibidos

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

17.5 Ingresos anticipados

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

17.6 Período medio de pago a proveedores y acreedores comerciales

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

	2020	2019
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	33	23
Ratio de operaciones pagadas	34	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	29	41
	Importe (Miles de euros)	
Total pagos realizados	188.575	183.911
Total pagos pendientes	10.536	22.531

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

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

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

18 Provisiones y activos y pasivos contingentes

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

	Nota	Miles de Euros			
		No corrientes			Corrientes
		Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones	Total no corriente	Provisiones por riesgos y otras provisiones
Saldo inicial		1.472	27	1.499	7.588
Dotaciones		817	--	817	--
Dotaciones contra patrimonio neto		115	--	115	--
Retiros	20.4.1	--	--	--	(3.240)
Otros retiros		(7)	--	(7)	(846)
Aplicación		(13)	--	(13)	--
Traspaso		(731)	--	(731)	731
Saldo final		1.653	27	1.680	4.233

18.1 Provisiones no corrientes

Provisión personal –

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

18.2 Provisiones corrientes

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

19 Situación fiscal

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

Hasta el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad dominante 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 dominante 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, y la recuperación de los ajustes pendientes de recuperar del grupo fiscal.

19.2 Saldos mantenidos con las administraciones públicas

El detalle del epígrafe "Activos por impuestos" del estado de situación financiero consolidado es el siguiente:

	Nota	Miles de Euros			
		Corriente		No corriente	
		31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales		--	5	--	--
Hacienda Pública, deudora por impuestos de sociedades		3.466	1.044	--	--
Hacienda Pública, deudora por IVA		14.468	8.517	--	--
Activos por impuestos diferidos	19.5	--	--	418	448
Total		17.934	9.566	418	448

El detalle del epígrafe "Pasivos por impuestos" del estado de situación financiero consolidado es el siguiente:

	Nota	Miles de Euros			
		Corriente		No corriente	
		31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades		--	540	--	--
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales		4.938	6.261	--	--
Hacienda Pública, acreedora por "exit tax" (Grupo SFL)		5.205	8.450	--	5.141
Hacienda Pública, acreedora por IVA		4.581	3.834	--	--
Pasivos por impuestos diferidos	19.6	--	--	366.989	376.560
Total		14.724	19.085	366.989	381.701

19.3 Conciliación del resultado por impuesto sobre las ganancias

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

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

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

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
Gasto por impuesto sobre las ganancias	(10.563)	(7.239)
Impuesto diferido revalorización activos a su valor razonable (NIC 40)	7.717	(11.657)
Otros componentes no principales	856	(3.363)
Impuesto sobre las ganancias	(1.990)	(22.259)

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

	Miles de euros	
	2020	2019
Beneficio de las actividades que continúan antes de gasto por impuesto	64.807	1.014.782
Beneficio de las actividades interrumpidas antes de gasto por impuesto	--	--
	64.807	1.014.782
Impuesto al tipo impositivo en España del 25% (2019: 25%)	(16.202)	(253.695)
Efecto impositivo de importes que no son deducibles (imponibles) en el cálculo del beneficio fiscal:		
Aplicación NIC40 (revalorizaciones y retrocesiones de amortizaciones)	(11.799)	228.601
Deterioro del fondo de comercio	--	(15.556)
Otros ajustes	16.067	(589)
Subtotal	(11.934)	(41.239)
Diferencia en tipos impositivos por régimen SOCIMI y SIIC	8.272	25.842
Diferencia en tipos impositivos extranjeros	(689)	(5.950)
Ajustes al impuesto corriente de ejercicios anteriores	--	--
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente usadas para reducir gasto por impuesto diferido	--	(808)
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente recuperadas ahora para reducir gasto por impuesto corriente	4.441	--
Pérdidas fiscales del ejercicio no reconocidas contablemente	(2.080)	(104)
Gasto por impuesto sobre las ganancias	(1.990)	(22.259)

19.5 Activos por impuestos diferidos

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

	Nota	Miles de Euros			
		Registrados contablemente			
		31 de diciembre de 2019	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2020
Por arrendamientos	8	369	--	(37)	332
Otros		79	7	--	86
Total		448	7	(37)	418

Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensación –

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

Tal y como se ha indicado anteriormente, determinadas sociedades del grupo formaban parte del grupo de consolidación fiscal 6/08, por lo que determinadas operaciones entre sociedades incluidas en el grupo de consolidación

fiscal eran eliminadas del agregado de bases imponibles individuales, difiriendo su inclusión en la base imponible consolidada hasta el momento en que dicho resultado se materializase ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permitía que las sociedades con bases imponibles positivas pudieran beneficiarse de las bases imponibles negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal.

Tras la ruptura del grupo fiscal vigente a 31 de diciembre de 2016 con efectos 1 de enero de 2017, se procedió a la recuperación de los ajustes pendientes por operaciones entre sociedades del extinto grupo de consolidación fiscal, y se asignaron las bases imponibles negativas resultantes a cada una de las sociedades del grupo en función de cómo éstas habían contribuido a su generación.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar de las sociedades españolas acumuladas a 31 de diciembre de 2020 ascienden a 5.401.866 miles de euros.

Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones -

El Grupo tiene diversas deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2020 por insuficiencia de cuota por importe de conjunto de 8.233 miles de euros.

19.6 Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Pasivos por impuestos diferidos	366.989	376.560
Pasivos por impuestos no corrientes	--	5.141
	366.989	381.701

Los pasivos por impuestos no corrientes corresponden al último pago por exit tax de SFL devengado por la opción por el régimen SIIC (Nota 4.14) del inmueble Emile Zola adquirido por la sociedad dependiente SFL en el ejercicio 2017.

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

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2019	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2020
Revalorización de activos	371.303	2.875	(12.259)	361.919
Revalorización de activos-España-	149.732	7.180	(12.259)	144.653
Revalorización de activos-Francia-	221.571	(4.305)	--	217.266
Diferimiento por reinversión	4.782	--	(187)	4.595
Otros	475	--	--	475
	376.560	2.875	(12.446)	366.989

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2018	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2019
Revalorización de activos	356.069	15.234	--	371.303
Revalorización de activos-España-	151.007	(1.275)	--	149.732
Revalorización de activos-Francia-	205.062	16.509	--	221.571
Diferimiento por reinversión	4.970	--	(188)	4.782
Otros	475	--	--	475
	361.514	15.234	(188)	376.560

Diferido de pasivo por revalorización de activos –

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

Revalorización de activos - España –

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

Tras la adopción del régimen fiscal SOCIMI, los movimientos en los impuestos diferidos registrados durante el ejercicio 2017 corresponden, fundamentalmente, a los inmuebles propiedad de las sociedades que no han optado por dicho régimen, es decir, Wittywood, S.L. e Inmocol Torre Europa, S.A., y a ciertos ajustes derivados de operaciones societarias. En este sentido, los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de las entidades del Grupo, participadas íntegramente por la Sociedad dominante, se registraron a una tasa efectiva del 18,75% (tipo impositivo del 25% con un límite a la compensación de bases imponibles negativas del 25%). En consecuencia, en el cálculo de los pasivos por impuestos diferidos, el Grupo considera la aplicación de 48.304 miles de euros de activo por impuesto diferido derivado de bases imponibles negativas (diferencia entre el tipo impositivo del 25% y la tasa efectiva de liquidación aplicada del 18,75%).

Revalorización de activos – Francia -

La partida "Revalorización de activos-Francia-" recoge el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del Grupo situadas en Francia, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos. Cabe recordar que la práctica totalidad de los activos en Francia están sujetos al régimen SIIC (Nota 4.14), por lo que no generarán impuesto adicional en el momento de su transmisión. A 31 de diciembre de 2020 y 2019, únicamente quedaban fuera de dicho régimen fiscal los activos de las sociedades integrantes del subgrupo Parholding.

19.7 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación en España y Francia, excepto para el impuesto de sociedades de las sociedades españolas con bases imponibles negativas pendientes de compensar o deducciones pendientes de aplicar, en cuyo caso el periodo de comprobación se extiende a 10 ejercicios. La Sociedad dominante presentó en 2016 liquidaciones complementarias del Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2011 a 2014, rompiendo para estos ejercicios la prescripción.

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

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

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

19.9 Adhesión al código de buenas prácticas tributarias

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

20 Ingresos y gastos

20.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

Segmento patrimonial	Miles de Euros	
	2020	2019
Barcelona	49.742	48.248
Madrid	106.536	101.290
Resto España	2.967	6.266
París	182.424	198.710
Total	341.669	354.514

Los ingresos de los ejercicios 2020 y 2019 incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4.15.3). A 31 de diciembre de 2020, el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocio de 4.910 miles de euros (para el ejercicio 2019 supuso una disminución de 228 miles de euros).

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

	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
<i>Menos de un año</i>	309.994	323.839
España	133.905	140.254
Francia	176.089	183.585
<i>Entre uno y cinco años</i>	655.130	737.988
España	212.970	264.306
Francia	442.160	473.682
<i>Más de cinco años</i>	454.569	470.139
España	39.708	45.478
Francia	414.861	424.661
Total	1.419.693	1.531.966
<i>España</i>	386.583	450.038
<i>Francia</i>	1.033.110	1.081.928

20.2 Otros ingresos de explotación

Corresponden, fundamentalmente, a la prestación de servicios inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 su importe se sitúa en 4.982 y 9.617 miles de euros, respectivamente.

20.3 Gastos de personal

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
Sueldos y salarios	18.948	18.126
Seguridad Social a cargo de la Empresa	6.006	5.750
Otros gastos sociales	7.259	6.839
Aportaciones a planes de prestación definida	246	244
Reasignación interna	(1.146)	(1.043)
Total Gastos personal	31.313	29.916
<i>España</i>	16.731	16.234
<i>Francia</i>	14.582	13.682

Dentro de la partida "Otros gastos sociales" se recogen los importes correspondientes a la periodificación del ejercicio 2020 derivada del coste del plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante (Nota 21.1) y del plan de opciones de SFL (Nota 21.2), por importe de 6.342 miles de euros (5.309 miles de euros en el ejercicio 2019).

Las aportaciones a planes de prestación definida efectuadas por la Sociedad dominante en el ejercicio 2020 y 2019 ascienden a 246 y 244 miles de euros, respectivamente, y se reconocen en el epígrafe "Gastos de Personal" del estado de resultado consolidado. Al cierre de ambos ejercicios, no existen cuantías pendientes de aportar al mencionado plan de pensiones.

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

	Nº de empleados				Media 2020		Media 2019	
	2020		2019		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres				
Direcciones Generales y de Área	13	9	13	7	13	9	14	7
Técnicos titulados y mandos intermedios	40	42	44	49	44	49	42	46
Administrativos	30	89	29	85	27	83	26	77
Otros	5	1	6	1	5	1	6	1
Total personas empleadas	88	141	92	142	89	142	88	131

20.4 Otros gastos de explotación

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
Servicios exteriores y otros gastos	18.968	23.856
Tributos	26.968	24.278
Total Otros gastos de explotación	45.936	48.134

Variación neta de provisiones

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

	Nota	Miles de Euros	
		2020	2019
Aplicación neta provisiones explotación	18	(3.240)	(7.552)
Dotación neta provisión insolvencias y otras		1.548	314
Otras dotaciones de provisiones		5.872	278
Total Variación neta de provisiones		4.180	(6.960)

20.5 Resultados netos por venta de activos

La composición de los resultados netos por venta de activos (Notas 10 y 24) del Grupo, así como su distribución geográfica, se detalla a continuación:

	Miles de Euros					
	España		Francia		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Precio de venta	333.390	294.860	--	--	333.390	294.860
Baja activo	(314.579)	(263.208)	--	--	(314.579)	(263.208)
Baja carencias	(3.580)	(683)	--	--	(3.580)	(683)
Costes indirectos y otros	(13.617)	(11.045)	--	--	(13.617)	(11.045)
Resultado neto por venta de activos	1.614	19.924	--	--	1.614	19.924

20.6 Resultado por variación de valor de activos y por deterioro

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

	Nota	Miles de Euros	
		2020	2019
(Deterioro) del fondo de comercio	7	--	(62.225)
(Deterioro) / Reversión de inmuebles para uso propio	9	1.078	1.208
Otros deterioros		(46)	(339)
Bajas sustitutivas		(489)	(538)
Resultado por variación de valor de activos y deterioro		543	(61.894)

20.7 Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias

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

	Nota	Miles de Euros	
		2020	2019
Inversiones inmobiliarias	10	(77.682)	842.657
Activos clasificados como mantenidos para la venta -- Inversiones inmobiliarias	24	(1.370)	31.042
Variaciones de valor inversiones inmobiliarias		(79.052)	873.699
<i>España</i>		<i>(255.578)</i>	<i>346.810</i>
<i>Francia</i>		<i>176.526</i>	<i>526.889</i>

20.8 Ingresos y gastos financieros

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

	Nota	Miles de Euros	
		2020	2019
Ingresos financieros:			
Ingresos de participaciones		--	--
Otros intereses e ingresos asimilados		1.132	2.232
Ingresos por instrumentos financieros derivados	16	--	--
Total Ingresos Financieros		1.132	2.232
Gastos financieros:			
Gastos financieros y gastos asimilados		(94.400)	(89.129)
Costes financieros capitalizados	10,12	10.507	5.066
Gastos financieros por actualización	8,19	(772)	(1.138)
Gastos financieros asociados a la cancelación préstamos		(2.493)	(4.743)
Gastos financieros asociados recompra de obligaciones		(26.975)	--
Gastos financieros asociados a los gastos de formalización	15.12	(5.872)	(5.569)
Gastos por instrumentos financieros derivados	16	(1.685)	(2.807)
Total Gastos financieros		(121.690)	(98.320)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros		--	--
Total Resultado Financiero (Pérdida)		(120.558)	(96.088)

20.9 Transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2020 no se han producido transacciones con partes vinculadas.

20.10 Resultado por sociedades

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

Sociedad	Miles de euros					
	Resultado consolidado neto		Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes		Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	(228.062)	348.110	--	(314)	(228.062)	347.796
Subgrupo SFL	294.051	647.720	(61.524)	(165.835)	232.527	481.885
Inmocol Torre Europa, S.A.	(2.327)	20	1.163	(10)	(1.164)	10
Peñalvento, S.L.U.	(67)	(332)	--	--	(67)	(332)
Colonial Tramit, S.L.U	(4)	(3)	--	--	(4)	(3)
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	(1.439)	(2.992)	266	435	(1.173)	(2.557)
Wittywood, S.L.	671	--	(335)	--	336	--
Inmocol One, S.A.	(2)	--	--	--	(2)	--
Inmocol Two, S.L.	(2)	--	--	--	(2)	--
Inmocol Three, S.L.	(2)	--	--	--	(2)	--
Total	62.817	992.523	(60.430)	(165.724)	2.387	826.799

21 Planes de opciones sobre acciones

21.1 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 dominante estableció, para el presidente y el consejero delegado de la Sociedad dominante, así como para los miembros del comité de dirección del Grupo, un plan de retribuciones a largo plazo que será de aplicación durante los ejercicios 2014 a 2018.

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 el 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 del mismo hasta que hayan transcurrido tres años desde la fecha de entrega, salvo las necesarias para hacer frente a los impuestos derivados del devengo de las mismas.

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 2020 y 2019, se ha registrado en el epígrafe "Gasto personal – Otros gastos sociales" del estado de resultado consolidado 3.072 y 2.978 miles de euros, respectivamente, para cubrir dicho plan de incentivos (Nota 20.3).

Con fecha 24 de abril de 2020, la Sociedad dominante ha liquidado 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 2019, el cual se ha situado en

395.116 acciones (Nota 14.6.1). Con dicha fecha, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 175.814 acciones fueron entregadas a los miembros del consejo de administración y 219.302 a miembros de la alta dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.364 y 1.702 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 30 de abril de 2019, la Sociedad dominante liquidó las obligaciones pendientes correspondientes al cumplimiento del plan, una vez el consejo de administración determinó el número de acciones a entregar a los beneficiarios del plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2018, el cual se ha situado en 493.894 acciones (Nota 14.6.1). Con dicha fecha, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 219.767 acciones fueron entregadas a los miembros del consejo de administración y 274.127 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.

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.

2º Prórroga de la duración del plan de retribución a largo plazo vinculado al cumplimiento de diversos indicadores de gestión -

Con fecha 30 de junio de 2020, la junta general de accionistas ha aprobado prorrogar de nuevo 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, esto es para los periodos 2021 y 2022, todo ello en sus mismos términos y condiciones salvo porque se acuerda que, a partir del ejercicio 2021, el número de acciones que le corresponda a cada uno de los beneficiarios del plan devengado cada año, se determinará en función de la media de cumplimiento de los indicadores recogidos en el plan durante los dos ejercicios anteriores. Por otro lado, se mantiene la prohibición contenida en el plan de enajenar o transmitir las acciones recibidas en ejecución del mismo durante el periodo de tres años desde la fecha de entrega, salvo las necesarias, en su caso, para hacer frente a los impuestos derivados del devengo de las mismas.

21.2 Planes de opciones sobre acciones de SFL

La sociedad dependiente SFL mantiene un plan de atribución de acciones gratuitas a 31 de diciembre de 2020, cuyo detalle es el siguiente:

	Plan 5	Plan 5	Plan 5
Fecha de reunión	20.04.2018	20.04.2018	20.04.2018
Fecha de consejo de administración	20.04.2018	15.02.2019	06.02.2020
Número objetivo inicial	33.592	32.948	34.476
% esperado inicial	100%	100%	100%
Número esperado inicial	33.592	32.948	34.476
Valor por acción (euros)	€ 48,64	€ 54,00	€ 65,38
Opciones anuladas / salidas	-1.768	-340	-128
% esperado a cierre	200%	100%	100%
Número estimado al cierre	63.648	32.608	34.348

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

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

A 31 de diciembre de 2020, el porcentaje esperado a cierre para el plan del 2018 ha sido del 200%, mientras que para el plan del 2019 y 2020 ha sido del 100%.

Durante el primer semestre del ejercicio 2020 han sido entregadas 46.494 acciones gratuitas del Plan 4 del ejercicio 2017.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el importe registrado en el estado de resultado consolidado correspondiente a dichos planes de atribución gratuita de acciones asciende a 3.270 y 2.331 miles de euros (Nota 20.3).

22 Saldos con partes vinculadas y empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo no mantiene saldos con partes vinculadas ni con empresas asociadas.

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

23.1 Composición del consejo de administración de la Sociedad dominante

A 31 de diciembre de 2020 el consejo de administración de la Sociedad dominante está formado por 8 hombres y 3 mujeres, mientras que a 31 de diciembre de 2019 lo estaba por 10 hombres y 3 mujer.

A 31 de diciembre de 2020 la composición del consejo de administración de la Sociedad dominante es la siguiente:

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

Con fecha 30 de junio de 2020, Don Carlos Fernández-Lerga y de Don Javier Iglesias de Ussel han presentado su renuncia como consejeros de la Sociedad dominante como consecuencia de haber transcurrido el periodo máximo que establece la normativa para que un consejero pueda tener la consideración de independiente. El consejo de administración les agradece los servicios prestados a la Sociedad dominante y les expresa su reconocimiento por su dedicación a la misma.

Asimismo, en la misma fecha, y previo informe favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, se ha nombrado a Don Luis Maluquer como nuevo consejero coordinador de la Sociedad dominante.

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

23.2 Retribución del consejo de administración

Las retribuciones devengadas durante los ejercicios 2020 y 2019 por los miembros del consejo de administración de la Sociedad dominante clasificadas por concepto han sido las siguientes:

	Miles de Euros					
	31 de diciembre de 2020			31 de diciembre de 2019		
	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	2.535	150	2.685	2.520	150	2.670
Dietas consejeros no ejecutivos:	962	75	1.037	619	60	679
Dietas consejeros ejecutivos:	--	58	58	--	48	48
Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:	863	60	923	864	80	944
Retribución consejeros	575	50	625	580	40	620
Retribución adicional comisión de auditoría y control	125	10	135	123	40	163
Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones	163	--	163	161	--	161
Retribución consejeros ejecutivos:	--	70	70	--	70	70
Total ejercicio 2019	4.360	413	4.773	4.003	408	4.411

Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	2.535	278	2.813	2.520	268	2.788
---	-------	-----	-------	-------	-----	-------

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad dominante, con una prima por importe de 357 y 270 miles de euros, respectivamente. En el citado importe se incluye, para ambos ejercicios la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones.

La junta general de accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 aprobó la concesión a los consejeros ejecutivos de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad dominante ha registrado 183 y 182 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gasto de personal" del estado de resultado consolidado.

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, dos miembros del consejo de administración tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en junta general de accionistas.

Asimismo, durante el ejercicio 2020 y 2019, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad dominante y los miembros del consejo de administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

23.3 Retribución a la alta dirección

La alta dirección de la Sociedad dominante está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo directamente del consejero delegado, asumen la gestión de la Sociedad dominante. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la alta dirección está formada por dos hombres y dos mujeres.

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el ejercicio 2020 ascienden a 1.369 miles de euros. Adicionalmente han recibido 1.072 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (1.275 y 1.657 miles de euros, respectivamente, durante el ejercicio 2019).

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 2020 y 2019, la Sociedad dominante ha registrado 63 y 62 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gasto de personal" del estado de resultado integral consolidado.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

24 Activos clasificados como mantenidos para la venta

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

	Nota	Miles de Euros	
		Inversiones inmobiliarias	
		31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldo inicial		176.434	26.091
Altas		6.680	--
Trasposos	10 y 13.3	283.315	364.609
Retiros	20.5	(183.100)	(245.308)
Variación del valor	20.7	(1.370)	31.042
Saldo final		281.959	176.434

Movimientos del ejercicio 2020 -

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

Para los 3 inmuebles traspasados, se han firmado contratos privados de ventas, uno corresponde a un inmueble en Tarragona correspondiente a la Sociedad dominante y dos inmuebles sitios en París, correspondiente a SFL. En los tres casos la transmisión debería materializarse durante el mes de febrero de 2021 siempre que se cumplan todas las condiciones establecidas en dicho contrato (Nota 26).

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

Movimientos del ejercicio 2019 -

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad dominante traspasó 19 inmuebles desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones inmobiliarias", por importe de 364.609 miles de euros.

Del total de inmuebles traspasados, la Sociedad dominante enajenó un hotel en Madrid y 11 activos logísticos por un importe total de venta de 271.910 miles de euros.

Del resto de inmuebles traspasados, se firmaron opciones de compra sobre 7 activos logísticos, por importe de 18.259 miles de euros y por cuyo importe se constituyeron avales a favor de la optante (Nota 17.3). Durante el ejercicio 2020 se han ejecutado todas las opciones, considerando el importe de las opciones como parte del precio de venta, y se han recuperado todos los avales entregados.

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

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado consolidado recoge los resultados por revalorización de los activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 20.7) para el ejercicio 2020, por importe de 1.370 miles de euros de pérdida, de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2020 (Nota 4.4) (31.042 miles de euros de beneficio para el ejercicio 2019).

25 Retribución a los auditores

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019 de las distintas sociedades que componen el Grupo Colonial, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros			
	2020		2019	
	Auditor principal	Otros auditores	Auditor principal	Otros auditores
Servicios de auditoría	607	245	667	241
Otros servicios de verificación	126	--	143	19
Total servicios de auditoría y relacionados	733	245	810	260
Servicios de asesoramiento fiscal	--	73	--	29
Otros servicios	107	156	53	282
Total servicios profesionales	107	229	53	311

El auditor principal de Grupo Colonial para los ejercicios 2020 y 2019 es PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Los honorarios del auditor principal por otros servicios de verificación incluyen 126 miles de euros y corresponden a servicios prestados al Grupo en concepto de revisiones limitadas, emisión de *comfort letters* e informes de procedimientos acordados (141 miles de euros en 2019). Adicionalmente, el auditor de la Sociedad dominante realizó en el ejercicio 2019 servicios a sociedades dependientes sobre procedimientos acordados por importe 2 miles de euros (en el ejercicio 2020 no se han realizado servicios a sociedades dependientes).

A 31 de diciembre de 2020, los honorarios del auditor principal por otros servicios profesionales prestados al Grupo ascienden a 107 miles de euros y corresponden a la realización de estudios de mercado, revisiones limitadas de procedimiento y traducciones al inglés de información reglamentaria (53 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

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

26 Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de:

- Con fecha 13 de enero de 2021 se ha materializado la enajenación de uno de los inmuebles de SFL, el 112 Wagram sito en París, por importe neto de 120,5 millones de euros (Nota 24).
- Con fecha 17 de febrero de 2021 se ha materializado la enajenación de otro inmueble de SFL, el 9 avenue Percier sito en París, por importe de 143,5 millones de euros (Nota 24).
- Finalmente, con fecha 17 de febrero de 2021 la Sociedad dominante ha enajenado un activo logístico sito en Tarragona por un precio de venta de 19,5 millones de euros. (Nota 24).

- Con fecha 24 de febrero de 2021 la Sociedad dominante ha adquirido el 3,19% del capital social de la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. pasando a ostentar el 100% de la participación de dicha sociedad.



Anexos

Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2020	2019	2020	2019		
Colonial Tramit, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Inmocol Torre Europa, S.A. (*) Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	50%	50%	-	-		Inmobiliaria
Wittywood, S.L. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	50%	-	-	-		Inmobiliaria
Inmocol One, S.A.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	-	-	-		Inmobiliaria
Inmocol Two, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	-	-	-		Inmobiliaria
Inmocol Three, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	-	-	-		Inmobiliaria
Peñalvento, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Utopicus Innovación Cultural, S.L. Príncipe de Vergara, 112 28002 Madrid (España)	96,81%	96,81%	-	-		Co-working

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2020	2019	2020	2019		
SA Société Foncière Lyonnaise (SFL) 42, rue Washington 75008 Paris (Francia)	81,71%	81,71%	-	-		Inmobiliaria
SNC Condorcet Holding (**) 42, rue Washington 75008 Paris (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SNC Condorcet Propco (**) 42, rue Washington 75008 Paris (Francia)	-	-	100%	100%	SNC Condorcet Holding	Inmobiliaria
SCI Washington (*) 42, rue Washington 75008 Paris (Francia)	-	-	66%	66%	SFL	Inmobiliaria
SCI 103 Grenelle (*) 42, rue Washington 75008 Paris (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI Paul Cézanne (*) 42, rue Washington 75008 Paris (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SA Segpim (*) 42, rue Washington 75008 Paris (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Comercializaci�n de inmuebles y prestación de servicios
SAS Locaparis (*) 42, rue Washington 75008 Paris (Francia)	-	-	100%	100%	Segpim	Comercializaci�n de inmuebles y prestación de servicios
SAS Maud (*) 42, rue Washington 75008 Paris (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS SB2 (*) 42, rue Washington 75008 Paris (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS SB3 (*) 42, rue Washington 75008 Paris (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI SB3 42, rue Washington 75008 Paris (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS Parholding (*) 42, rue Washington 75008 Paris (Francia)	-	-	50%	50%	SFL	Inmobiliaria
SC Parchamps (*) 42, rue Washington 75008 Paris (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Pargal (*) 42, rue Washington 75008 Paris (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	inmobiliaria
SC Parhaus (*) 42, rue Washington 75008 Paris (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria

* Sociedad auditada en el ejercicio 2020 por PricewaterhouseCoopers

** Sociedad auditada en el ejercicio 2020 por Deloitte & Associés

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, las sociedades de Grupo han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., salvo el Grupo SFL, que ha sido auditado conjuntamente por Deloitte y PricewaterhouseCoopers.

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Situación del Grupo

Situación del mercado de alquiler

Barcelona

En el mercado de oficinas de Barcelona, se alcanzó un volumen de contratación anual de 138.000m² en un año atípico, con una cifra significativamente inferior a la de 2019 y en torno a un 50% por debajo de la media de los últimos 5 años. En el cuarto trimestre se registró el mayor volumen de contratación del año con 41.700m² contratados, superando incluso la cifra del primer trimestre. La tasa de desocupación general ha aumentado principalmente por la vuelta al mercado de espacios de segunda mano. La escasez de producto de calidad, sin embargo, mantiene la desocupación del CBD en niveles por debajo del 2%. Para la oferta de oficinas de grado A esta situación se acentúa hasta llegar a una desocupación de 0,5% en el CBD.

Madrid

La contratación en el mercado de oficinas de Madrid para el último trimestre del año se situó en más de 86.600m², con ello el 2020 cerró una superficie contratada de 334.000m², la cifra más baja desde 2014 y un 35% por debajo de la media de los últimos 5 años. A pesar de haber sido un año de gran incertidumbre, se han acogido un total de 11 grandes movimientos estratégicos, cuatro de ellos firmados durante el cuarto trimestre del ejercicio 2020. La tasa de desocupación general ha aumentado hasta situarse a cierre del cuarto trimestre en el 9,2% siendo el principal motivo la vuelta al mercado de superficie de segunda mano y a la finalización de varios proyectos. En el CBD, la desocupación continúa en entornos moderados del 5,3% y el producto de grado A disponible es del 2,0%, manteniéndose en torno a los 50.000m², en línea con trimestres anteriores.

París

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación durante el ejercicio ha sido de 1.321.000m², cifra históricamente baja debido a la crisis del Covid-19 y la consecuente ralentización de la actividad, aunque se ha visto un incremento de la contratación alcanzada durante el cuarto trimestre (409.000m²). El mercado que se ha mostrado más resiliente ha sido el CBD con una tasa de desocupación del 3,6%. El producto de grado A continúa siendo escaso con una desocupación inferior al 1% en el CBD.

Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, 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 4.000 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:

- Un modelo de negocio focalizado en la transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones prime, principalmente el CBD (Central Business District).
- Máximo compromiso en la creación de oficinas que responden a las mejores exigencias del mercado, con especial énfasis en la eficiencia y en la sostenibilidad.
- Una estrategia paneuropea diversificada en los mercados de oficinas de Barcelona, Madrid y París.
- Una estrategia de inversión que combina adquisiciones "Core" con adquisiciones "Prime Factory" con componentes "value added".
- Un enfoque claramente industrial inmobiliario para capturar una creación de valor superior a la media del mercado.

Colonial es hoy la compañía europea con mayor focalización en zonas centro de ciudad y lidera el mercado inmobiliario español en términos de calidad, sostenibilidad y eficiencia de su portfolio de oficinas.

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

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 2020 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de "Investment Grade". El LTV del Grupo se sitúa en un 36% a diciembre 2020.

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

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

Evolución y resultado de los negocios

Introducción

A 31 de diciembre de 2020, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 342 millones de euros.

El beneficio de explotación ha sido de 185 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 -79 millones de euros. La variación del valor, que se ha registrado tanto en Francia como en España, no supone una salida de caja.

El gasto financiero neto ha sido de 120 millones de euros.

Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado atribuible a los minoritarios (60 millones de euros), el resultado después de impuestos atribuible a la sociedad dominante asciende a 2 millones de euros de beneficio.

Resultados del ejercicio

Net Asset Value/ Net Tangible Assets (NAV/ NTA) de 11,27 €/acción (11,47 €/acción incluido el dividendo pagado), en línea con el año anterior.

Colonial cierra el ejercicio 2020 con un valor neto de los activos (NAV/ NTA) de 11,27 €/acción, que incluyendo el dividendo pagado de 20Cts€/acción asciende a 11,47 €/acción, estable respecto al NAV (NTA) de 11,46€/acción del ejercicio anterior (+0,1%).

La evolución estable del NAV (NTA) se sustenta en el comportamiento defensivo del valor de los activos. Destaca el crecimiento de valor del portafolio de París que ha compensado la ligera corrección del portafolio Madrid y Barcelona.

Entre los principales aspectos que explican la evolución del NAV (NTA), cabe destacar:

- Un crecimiento +4% like-for-like en 2020 de la cartera de activos en París.
- Una exitosa gestión de la cartera de proyectos con altos niveles de pre-alquiler.
- Una ejecución resiliente de la cartera de contratos superando ERVs del año anterior.
- Una generación de cash flow estable manteniendo un resultado recurrente de 27Cts€/acción.
- Una favorable situación de los mercados de inversión para activos prime, especialmente en el segundo semestre 2021, permitiendo desinversiones con prima de doble dígito sobre GAV.

El elevado interés del mercado de inversión por activos Core-CBD, con un incremento de transacciones y precios durante el segundo semestre del año ha permitido una favorable evolución de valor en el segundo semestre compensando la ligera corrección del NTA en el primer semestre cerrando el año con un valor neto de activos estable, incluyendo el dividendo pagado.

Importante incremento de valor de la cartera de inmuebles-

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2020 asciende a 12.020 millones de euros (12.631 millones de euros incluyendo "transfer costs") mostrando un incremento del +1,2% en términos comparables like for like respecto al año anterior. Incluyendo las desinversiones escrituradas en el año 2020 por 313 millones de euros, el valor de los activos ha disminuido en un 1%.

La variación en el segundo semestre del año 2020 asciende a un +1,3% like for like, compensando la corrección del primer semestre del 2020.

Las carteras de activos de Barcelona y Madrid han corregido ligeramente en términos comparables, (3%) like for like. Dicha corrección se concentra principalmente en el primer semestre del ejercicio, con una variación del (2%) like for like, dado que en el segundo semestre del año la corrección ha sido casi inapreciable, (1%) like for like.

En París, el valor del portafolio ha aumentado un +4%, gracias a la robustez de la cartera prime de París, así como a los avances en la cartera de proyectos. Después de un crecimiento del +1% en el primer semestre del ejercicio, destaca la aceleración del crecimiento de valor del portafolio de París en el segundo semestre del año, con un +3% like for like, mostrando el interés de los inversores por los activos Prime en París.

El comportamiento defensivo de la cartera de inmuebles de Colonial se debe a:

1. La elevada concentración en ubicaciones Prime CBD con fundamentales fuertes que permiten una mayor protección en ciclos recesivos y un mejor perfil de crecimiento en ciclos alcistas.
2. La elevada calidad de los inmuebles que permite atraer clientes de máxima solvencia que permanecen con altos índices de lealtad.
3. Una acertada estrategia de diversificación que permite optimizar el perfil de riesgo de la cartera, tal y como muestran los resultados del ejercicio 2020, en los cuales los activos de París han permitido compensar la ligera corrección de valores en Barcelona y Madrid.

4. Un enfoque industrial de creación de valor a través del reposicionamiento de inmuebles pudiendo crear valor inmobiliario "Alpha" que permite crear un diferencial respecto al mercado y ofrecer un posicionamiento más defensivo.

Incremento significativo del beneficio neto recurrente y del beneficio neto por acción-

El Grupo ha cerrado el ejercicio 2020 con un resultado neto recurrente atribuible de 138 millones de euros, en línea con el año anterior.

El beneficio neto recurrente por acción asciende a 27,06cts€/acción.

La ligera disminución del beneficio neto recurrente atribuible (1,7 millones de euros), (1%) vs año anterior, se debe principalmente a las desinversiones de los activos no estratégicos, materializadas principalmente en el segundo semestre del ejercicio 2019. Dichas desinversiones han supuesto un impacto por menos rentas en el resultado recurrente de 9 millones de euros.

En consecuencia, el beneficio neto recurrente por acción, sin considerar las ventas de activos no estratégicos señaladas, se hubiera situado en 28,83cts€/acción, lo que supone un incremento del +5% en términos comparables.

El resultado neto del Grupo, incluyendo la variación de valor de los activos registrada a 31 de diciembre de 2020 así como el impacto de las ventas de activos y otros impactos no recurrentes asciende a 2 millones de euros.

Sólido incremento like for like de los ingresos netos-

El Grupo cierra el ejercicio 2020 con unos ingresos por rentas recurrentes de 340 millones de euros y unas rentas netas recurrentes (EBITDA rentas recurrente) de 318 millones de euros.

Los ingresos por rentas recurrentes del año 2020 han disminuido un 3%, principalmente debido a las desinversiones de activos no estratégicos.

En términos comparables, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, los ingresos por rentas han corregido únicamente en un 1%, situándose en línea con el año anterior.

Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas recurrente) han aumentado un +2% en términos comparables (+3% en el portafolio de Oficinas).

Los ingresos por rentas del portafolio de Oficinas aumentan un +1% interanual

El incremento de rentas del portafolio de oficinas se sustenta en un incremento del +2% en Barcelona, y un +15% en Madrid. Ambas ciudades muestran a su vez un sólido crecimiento de rentas like for like del +5% y del +3% respectivamente.

Los ingresos por rentas del portafolio de oficinas de París han disminuido un 6%, debido principalmente a la rotación de la cartera de proyectos y a una menor actividad en los Business Centers de Cloud y Eduard VII debido a la pandemia. En términos comparables, los ingresos por rentas de oficinas se han mantenido estables, (0,7%) like for like.

Destacan los crecimientos en las rentas de los portafolios de oficinas de Madrid y Barcelona.

Los ingresos del portafolio de Oficinas de Madrid aumentan +15%, este incremento se basa en (1) un incremento like for like del +3,4%, (2) un incremento de rentas del +11,4% debido a una indemnización por la rotación anticipada de un cliente, así como (3) la exitosa entrega de Castellana 163 y Jose Abascal 56.

Los ingresos del portafolio de Barcelona aumentan +2%, este incremento se debe principalmente al fuerte incremento like for like del +5%. Asimismo, el resto de los ingresos se han visto afectados por la rotación de clientes y las desinversiones que han sido parcialmente compensadas por la adquisición del inmueble de Parc Glories II en el año anterior.

Los ingresos del portafolio de París se reducen un (6%) debido principalmente a menores ingresos por la rotación la cartera de proyectos y la menor actividad en los Business Centers de Cloud y Edouard VII debido a la pandemia. Excluyendo este efecto los ingresos por rentas comparables disminuyen ligeramente en un (0,7%) like for like.

El resto de la cartera corresponde principalmente al Hotel Indigo en París, así como a los tres activos secundarios de retail provenientes de la adquisición de Axiare. Este conjunto de activos, menos defensivos en la crisis actual, han sufrido una disminución en los ingresos por rentas de 7 millones de euros like for like.

Fundamentales operativos resilientes

Sólidos niveles de contratación con captura de crecimientos en rentas-

El negocio del Grupo ha tenido un comportamiento resiliente durante el año 2020, con un ritmo sólido en contrataciones y con niveles de ocupación elevados.

A cierre del ejercicio 2020, el Grupo ha formalizado 77 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a 97.363m² y a rentas anuales de 36 millones de euros. Del total del esfuerzo comercial de oficinas, un 68% (66.440m²) corresponde a superficies renovadas repartidas en los tres mercados donde opera la compañía y el resto (30.924m²) corresponde a altas de nuevas superficies.

Renta de renovación con crecimiento de doble dígito

Los "release spreads" (precios de alquiler firmado vs. renta anterior) firmados en este ejercicio se sitúan en un nivel de doble dígito alto alcanzando un +17%. Dichas ratios destacan el carácter defensivo del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejoras en las rentas actuales. Destaca un elevado aumento en el portafolio de Barcelona +45%, así como un incremento sólido en Madrid +15% y París +6%.

Fuerte incremento de rentas

En comparación con la renta de mercado (ERV) de diciembre 2019 los precios de alquiler firmados han aumentado un +6% en el ejercicio 2020. En Barcelona se han firmado rentas un +6% superiores a las rentas de mercado 12/19, en la cartera de París, el incremento respecto de la renta de mercado ha sido del +9% y en la cartera del Madrid un +2%.

En cuanto al esfuerzo comercial acumulado, destaca el elevado volumen firmado en el mercado de Madrid que asciende a 44.592m², de los cuales 37.556m² son renovaciones y 7.036m² corresponde a nuevos contratos. En Barcelona se han firmado más de 28.911m², de los cuales 18.308m² son renovaciones y 10.603m² corresponden a nuevos contratos en superficies disponibles.

En París se han firmado 23.861m², de los cuales 10.576m² son renovaciones y 13.284m² corresponden a nuevos contratos. De estos nuevos contratos, destacamos que 9.586 m² corresponden al proyecto Marceau, inmueble se encuentra pre-alquilado al 100% durante la pandemia del COVID-19. En cuanto a las renovaciones, destacamos la renovación de casi 6.000m² en el activo Edouard VII, así como la renovación de más de 2.600m² en el activo Cézanne Saint Honoré.

Evolución del esfuerzo comercial durante la pandemia

El volumen de contratos firmados en periodo Covid (segundo, tercer y cuarto trimestre del ejercicio 2020) se sitúa por encima del volumen firmado en el primer trimestre del 2020 (periodo pre-Covid), con unos niveles de precios de alquiler firmados elevados.

Si bien durante el primer trimestre de 2020, pre Covid, se firmaron cerca de 14.000m², esta cifra fue superada en cada uno de los siguientes trimestres con una superficie firmada cercana a los 30.000m² en cada trimestre, en particular 28.709m² durante el segundo trimestre, 26.600m² durante el tercer trimestre y 28.516m² durante el cuarto trimestre.

Los "release spread"¹ del periodo Covid se han situado en un +17%, nivel de doble dígito alto comparable con la situación pre-Covid. Destacan Barcelona con un +44% y Madrid con un +15%.

El crecimiento de rentas durante el periodo Covid ha sido del +5%, impulsado por París con un +10% y Barcelona con un +5%. Madrid se sitúa en un +2%, debido a una renovación de un contrato que se ha realizado con ligera corrección, excluyendo este contrato el resto del portafolio ha crecido un +7% respecto a la renta de mercado a diciembre 2019.

Sólidos niveles de ocupación-

La desocupación total del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2020 se sitúa en un 4,8%, ratio en línea con el de los últimos trimestres, aunque por encima de la ratio de hace un año. Destaca la mejora de desocupación en el portafolio de oficinas de Madrid, alcanzando un 3%.

En el portafolio de oficinas de Madrid la desocupación se ha reducido hasta un 3,1%, mejorando en +120pbs respecto al año anterior, debido principalmente a la ocupación del 100% del activo Josefa Valcárcel 40 bis, entre otros.

El portafolio de oficinas de Barcelona tiene una desocupación del 4,6%, ratio en línea con los últimos trimestres, pero que se ha visto incrementado en 262 puntos básicos respecto a la ratio de hace un año, debido principalmente a la rotación de clientes en varios activos y nuevas entradas en explotación.

La cartera de oficinas de París presenta un nivel de desocupación del 5,6%, ratio que se ha visto incrementado respecto el de cierre del ejercicio 2019, debido principalmente a la entrada en explotación de rehabilitaciones finalizadas en los activos de Grenelle y Edouard VII. Las nuevas superficies entregadas ofrecen un potencial de cash flow por rentas adicional, dado que representan una oferta de máxima calidad en el centro de París, que actualmente es escasa en el mercado. Sin tener en cuenta el activo de Grenelle, la desocupación de París se sitúa en el 3%.

Cartera de Clientes y Negociaciones Covid19-

El Grupo dispone de una cartera de clientes diversificada por sectores y con elevados niveles de lealtad, permanencia y solvencia.

Esta gran resiliencia de la cartera de clientes ha sido la base por la cual, los niveles de cobro (collection rates) del cuarto trimestre de 2020 se han mantenido altos situándose en un 99% para el portafolio de oficinas (100% en París).

Debido a la crisis del COVID-19, el equipo comercial del Grupo ha analizado y negociado sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificación en el pago de rentas con un foco especial en todas aquellas empresas que se encuentren en dificultades financieras, como resultado y en el marco de la prohibición del desarrollo de sus actividades en el sector del comercio o del ocio.

El 41% de los clientes del Grupo Colonial han mantenido conversaciones con el equipo comercial, habiéndose cerrado a fecha actual la totalidad de las negociaciones en la cartera en relación con la primera y la segunda ola.

El impacto de dichos acuerdos se sitúa en un 4,5% de los "ingresos por rentas pasantes anuales" de la cartera de contratos a 31/12/20.

Cabe destacar que se han negociado como contrapartida extensiones en los contratos, mejorando la vida media de los vencimientos de la cartera de alquileres. El impacto en la cuenta de resultados 2020 de dichos acuerdos es de 6 millones de euros.

Entrega de proyectos con importantes Avances

Evolución y avance de la cartera de proyectos-

Colonial continúa avanzando con el desarrollo su cartera de 9 proyectos con más de 189.000m² situados en el centro de las ciudades de Barcelona, Madrid y París. De los 9 proyectos en curso, 3 ya están totalmente pre-alquilados a fecha actual.

Entre los proyectos de mayor volumen, destacan los 3 proyectos de París y el Campus Méndez Álvaro en el Sur de la Castellana de Madrid. De los proyectos de París, dos de ellos, Louvre Saint Honoré y Marceau ya están 100% pre-alquilados.

En Madrid destacan los proyectos de Velázquez 80 y Miguel Ángel 23, proyectos referencia del prime CBD de Madrid y que se entregarán a finales del ejercicio 2021. Ya se ha comenzado la fase de precomercialización de los proyectos y se ha recibido muy buena respuesta de mercado. El principal interés viene por parte de clientes del sector financiero y servicios con demandas superiores a los 2.000m².

Por su parte el proyecto en Diagonal 525 de Barcelona que ya se encuentra en fase final y su entrega está prevista durante el primer trimestre de 2021. Este activo está íntegramente pre-afquilado a Naturgy a rentas récord del mercado prime CBD de Barcelona.

Exitoso grado de avance de proyectos – Marceau en prime CBD de París-

Merece especial atención el caso de Marceau, situado a escasos metros de la "Place de l'Étoile" en el epicentro del prime CBD de París. Los trabajos avanzan a buen ritmo y la fecha de entrega no se ha visto modificada por el efecto de la pandemia. El gran atractivo comercial de este proyecto ha hecho que se haya pre-afquilado al 100% durante la pandemia del COVID-19.

Durante el periodo más duro de la pandemia, Colonial y Goldman Sachs firmaron el contrato de pre-afquiler de 6.000m². el cual tendrá una duración de 12 años, 9 de los cuales sin posibilidad de cancelación. Con esta operación, Goldman Sachs, uno de los grupos de banca de inversión y de valores más grande del mundo, pretende elevar su presencia en el país galo y permitirá duplicar la plantilla de la compañía en París.

Asimismo, durante el tercer y cuarto trimestre, se han firmado contratos de pre-afquiler para ocupar las dos plantas restantes y alcanzando una ocupación del 100%. Ambos contratos incluyen un vencimiento a largo plazo y se han firmado en muy buenos términos respecto del precio de afquiler.

Exitosa entrega de proyectos – Castellana 163-

Durante el ejercicio 2020, el Grupo ha entregado exitosamente el proyecto de Castellana 163 en el CBD de Madrid, constituyéndose un referente en su zona.

El edificio de Castellana 163 fue adquirido en el primer trimestre de 2017 a través de una operación fuera de mercado a precios muy favorables. Su total reposicionamiento se ha llevado a cabo de manera faseada según iban venciendo los contratos con los clientes.

El proyecto, diseñado por Colonial, ha maximizado la superficie afquitable del edificio aumentándola en más de 1.000m². Entre el resto de las características técnicas del proyecto, destaca la nueva fachada que aumenta la luz natural en un 45% y el diseño de sus dos entradas atrayendo clientes prime.

Des del inicio del proyecto, Castellana 163 ha sido objeto de gran interés comercial por parte de clientes "AAA" y actualmente cuanta con una ocupación del 91%. La renta media de los espacios afquilados se sitúa en entornos de 30€/m²/mes alcanzando un "release spread" casi del 100% (la renta media del activo previa al proyecto era de 14€/m²/mes).

Tras finalizar el proyecto y comercializar los espacios a rentas por encima del ERV, la compañía ha obtenido una valoración de 1,8x veces el coste total del proyecto (coste de adquisición más capex invertido).

Esta creación de valor inmobiliaria es el ejemplo de la creación de valor "Alpha" que permite obtener un diferencial en rentabilidad para los accionistas de Colonial.

Exitosa ejecución del programa de desinversiones

Desinversiones de más de 600€m con prima de doble dígito sobre GAV-

Durante el ejercicio 2020, el Grupo Colonial ha desinvertido un total de 617 millones de euros de activos maduros y no estratégicos de los cuales 413 millones de euros corresponden al programa Alpha V ejecutado a finales del año 2020.

Desinversiones Alpha V – más de 400€m en el 4T 2020-

A finales del 2020 y principios del 2021, Colonial ha ejecutado el proyecto Alpha V por un valor de 413 millones de euros y una prima de doble dígito sobre la última valoración.

Este proyecto incluye la desinversión de 2 activos de oficinas maduros, un activo de oficinas con localización secundaria, un activo comercial deslocalizado y el cobro del último activo incluido en la venta del portafolio logístico.

Con estas desinversiones, el Grupo Colonial ha superado el objetivo indicado el Capital Markets Day sobre volumen de desinversión estimada para el resto del año que se situó en 300 millones de euros.

A finales del año 2020 se firmó en Madrid la venta de Av. Bruselas 38, activo situado en Arroyo de la vega, zona secundaria de Madrid. Tras terminar el proyecto y alquilarlo a mercado y a un vencimiento a largo plazo, Colonial ha vendido el activo cristalizando una importante plusvalía sobre el coste total del proyecto (Coste total = Precio de adquisición + capex invertido)

En París, se han realizado dos desinversiones de activos core maduros, el activo 112 Wagram y el activo 70 Percier, con una prima del 16% sobre valoración y con una repercusión de más de 20.000 €/m². Dichas operaciones muestran el apetito de los inversores en el mercado de París, con una especial aceleración en el segundo semestre.

Adicionalmente, Colonial ha vendido el activo comercial Les Gavarres, proveniente de la compra de Axiare y ha formalizado la venta del último activo del paquete logístico dentro del acuerdo anunciado en agosto de 2019.

Desinversiones 2T 2020 y 3T 2020-

Durante el segundo y el tercer trimestre del ejercicio 2020 (en pleno periodo Covid19) el Grupo ha desinvertido más de 204 millones de euros de activos non-core correspondiente a 11 inmuebles con una superficie total de 223.543 m² sobre rasante.

En particular se ha ejecutado una parte de la opción de compra sobre el portafolio logístico, la venta de dos edificios de oficinas secundarios en Barcelona, el inmueble de Berlín-Numancia y el de Plaza Europa, 40-42 así como el Hotel Mojácar.

Las operaciones se enmarcan en una estrategia de rotación recurrente del portafolio ("capital allocation") desinvirtiendo producto maduro y/o no estratégico para:

1. Optimizar la calidad y el retorno del portafolio incrementando aún más el peso de oficinas prime con interesantes rentabilidades ajustadas al riesgo.
2. Liberar capital para reforzar la estructura de capital y maximizar la rentabilidad para el accionista de Colonial.

Estrategia ESG

Estrategia Corporativa & Plan Estratégico de Descarbonización-

El Grupo aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en la estrategia del Grupo, 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.

A finales del ejercicio 2018, el Grupo creó el Comité de ESG, órgano creado para acelerar la implementación operativa del plan estratégico de ESG. Dicho Comité está integrado por 7 miembros del Comité de Dirección de Colonial.

Adicionalmente y para acelerar el liderazgo estratégico en materia de ESG, Colonial constituyó a finales del ejercicio 2020 una Comisión de Sostenibilidad. Dicha Comisión está formada por cinco miembros del Consejo de Administración de Colonial, en particular por la Sra. Silvia M. Alonso-Castrillo Allain, el Sr. Adnane Moussanif, el Sr. Luis Maluquer Trepal, la Sra. Ana Bolado Valle y la Sra. Ana Peralta Moreno.

Así mismo, la compañía está trabajando en la implementación del plan estratégico de descarbonización. Dicho plan supone el compromiso del Grupo para que en el año 2050 todo su portfolio de oficinas sea neutro en emisiones de carbono, y estar totalmente alineado con el acuerdo de París, celebrado en diciembre de 2015.

Para el Grupo ello implica (i) ser neutrales en emisiones de carbono para 2050 y (ii) reducción de los alcances 1 y 2 en un (75%) hasta 2030 desde el año base 2015.

Importantes avances en los índices-

El ejercicio 2020 ha sido un año muy satisfactorio en materia de ESG. En este sentido, el Grupo ha logrado unos importantes avances en los índices de sostenibilidad:

1. Colonial ha obtenido por 5º año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR que certifica los más altos estándares de reporting en materia de ESG.
2. Colonial ha obtenido una calificación de 90 sobre 100 en el índice GRESB 2020, situándose en la banda alta del sector. Dicha puntuación de 5 estrellas, se sitúa por encima del promedio de sus comparables, y ha supuesto un incremento del +48% en 2 años y del +17% interanual (+13pb).
3. Colonial ha obtenido una puntuación en CDP 2020 de A- confirmando el liderazgo en descarbonización. Dicha puntuación se sitúa muy por encima de la media regional de Europa y del sector de servicios financieros y ha supuesto un fuerte impulso interanual, aumentando del C al A-
4. Colonial ha obtenido una calificación de Vigeo A1, calificación en la banda alta del sector y top 5% de las 4.835 empresas calificadas (noveno de 86 dentro de los servicios financieros). Dicha calificación ha superado el promedio del sector en todos los KPIs de desempeño de gestión y riesgo con un fuerte impulso interanual.
5. Sustainalytics ha otorgado una calificación de 10,5 puntos en el riesgo en ESG de Colonial, situándola en el TOP 20 de las 420 empresas inmobiliarias cotizadas analizadas. La agencia destaca la buena gestión de las políticas en ESG y de acuerdo con todos los estándares internacionales.
6. MSCI, empresa referencia en rating de desempeño compañías cotizadas, a través de su rating de ESG ha calificado Colonial con un nivel de "A", unas de las calificaciones más altas a nivel internacional, especialmente debido a unos estándares muy elevados en materia de Gobierno Corporativo.

Eficiencia Energética-Certificaciones de la cartera de activos del Grupo Colonial-

El 93% de la cartera en explotación de oficinas tiene sellos de certificación energética Leed o Breeam. Este elevado nivel de certificaciones sitúa a Colonial en una posición de liderazgo europeo en eficiencia energética. En particular 1.900€m de activos tienen calificaciones Leed y 9.400€m de activos tienen calificaciones Breeam.

Adicionalmente SFL se ha situado en la clasificación de la BBCA 2020, situándose entre los 10 mejores propietarios de proyectos del año 2020.

Financiación sostenible-

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad dominante ha formalizado una nueva línea de crédito (Revolving Credit Facility – RCF) por importe de 1.000 millones de euros en sustitución de dos líneas Revolving Credit Facility (RCF) que tenía disponibles en su totalidad por importe de 875 millones de euros. La nueva línea de crédito se estructurará en dos tramos con vencimientos a 5 y 5+1+1 años y tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia GRESB.

Colonial tiene contratados, hasta la fecha 1.076 millones de euros de financiación sostenible, reforzando el mensaje del compromiso que el Grupo tiene en materia de ESG.

Inversión ESG – Laboratorio de Descarbonización-

Colonial construirá el primer edificio de oficinas totalmente en madera de España.

El edificio "Witty Wood" constará de 4.100m² construidos destinados a uso de oficinas. El proyecto es un nuevo concepto de edificio de oficinas único en España y contará con espacios dotados con las últimas tecnologías. Witty Wood está ubicado en la calle Llacuna 42, en pleno corazón del 22@.

El edificio Witty Wood se construirá utilizando la madera como material principal, hecho sin precedentes en el mercado de oficinas en España. La ingeniería de madera actúa como un almacén de CO₂, por lo que reduce considerablemente las emisiones que impactan en el calentamiento global. Solamente durante la construcción, se reducirán en un 50% las emisiones de carbono. Por estas y otras características, el edificio contará con las máximas calificaciones medioambientales: LEED Platinum y WELL Platinum.

Una estructura de capital sólida

Un balance fuerte-

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo presenta un balance sólido con un LTV de 36%, 100 p.b. inferior al del año anterior.

Incluyendo las desinversiones de Alpha V escrituradas a principios del año 2021, el LTV proforma es del se sitúa por debajo del 35%.

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 2.309 millones de euros, un incremento de más de 200 millones de euros respecto a diciembre de 2019. Dicha liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación en los próximos años y poder cubrir todos los vencimientos de deuda hasta el año 2024.

A lo largo de 2020, las dos agencias de rating que califican la deuda de Colonial Standard & Poor's y Moody's, han confirmado el rating actual de Colonial en sus revisiones de abril y noviembre de 2020.

Colonial ha mantenido estable su rating crediticio durante la pandemia, frente a varias correcciones de rating crediticia a la baja en el sector inmobiliario europeo.

Acceso al mercado de deuda en base a un rating sólido-

El Grupo ha accedido al mercado de bonos y deuda obteniendo nueva financiación por 2.000 millones de euros en términos muy favorables gracias al elevado rating de Standard & Poor's y Moody's que subraya el carácter defensivo del modelo de negocio de Colonial.

Los inversores de deuda reaccionaron muy favorablemente a partir del mes de abril, con los spreads de deuda cotizando a niveles similares a pre-Covid y volviendo a seguir de nuevo los fundamentales y confiando en la robustez del balance de Colonial.

1) En junio 2020 el Grupo Colonial, ha cerrado con éxito una emisión de bonos por un importe de 500 millones de euros a través de su filial francesa SFL. Los bonos con vencimiento a 7 años devengan un cupón del 1,5% de interés. La demanda ha superado hasta cuatro veces el volumen de emisión y se han colocado a inversores europeos de calidad.

2) Durante el cuarto trimestre del ejercicio, Colonial ha formalizado una emisión de bonos por importe de 500 millones de euros, cotizados en el mercado español. La emisión se estructura en 8 años con un cupón de 1,35% y vencimiento octubre de 2028. La demanda ha superado tres veces el volumen de emisión y ha sido respaldada por más de 80 inversores internacionales de perfil institucional.

3) Con fecha 10 de noviembre, Colonial ha formalizado una nueva línea de crédito (Revolving Credit Facility – RCF) por importe de 1.000 millones de euros en sustitución de dos líneas Revolving Credit Facility (RCF) que tenía disponibles en su totalidad por importe de 875 millones de euros. La firma de esta línea ha supuesto un nuevo hito en el sector, con unas condiciones únicas en términos de vencimientos con flexibilidad hasta 2027.

Gestión activa del balance – Liability Management-

Durante el ejercicio 2020 el Grupo Colonial ha ejecutado dos operaciones de “Liability Management”:

1) Durante el mes de septiembre, SFL recompró 100 millones de euros de los bonos con vencimiento 2021 y 60 millones de euros de los bonos con vencimiento 2022 que devengan un cupón anual de 1,875% y 2,25%, respectivamente.

2) En octubre Colonial recompró 194 millones de euros de los bonos con vencimiento en 2023 y 107 millones de euros de los bonos con vencimiento en 2024 que devengan un cupón anual del 2,728% y 1,45%, respectivamente.

Adicionalmente, durante el mes de diciembre, Colonial canceló anticipadamente dos préstamos bilaterales por un importe de 125 millones de euros, que le han permitido alargar el vencimiento medio de la deuda bruta del grupo, reducir el gasto financiero y optimizar su tesorería.

Dichas operaciones han permitido extender el vencimiento medio de la deuda del Grupo de 3,8 años a 5,2 años, repartir los vencimientos de la deuda a lo largo de los próximos 10 años y reducir el coste medio de la deuda hasta el 1,71%.

Consenso de analistas-

En el marco de los efectos de la crisis del Covid-19, los analistas van revisando progresivamente sus hipótesis y perspectivas sobre el mercado cotizado europeo.

En el caso del Grupo, el consenso de los analistas mantiene recomendaciones de compra y resalta en sus análisis la fortaleza de la compañía, gracias a su estrategia de posicionamiento en oficinas prime en el centro de oficinas de Barcelona, Madrid y París.

Un posicionamiento estratégico Prime con gran resiliencia

La fortaleza de Colonial para afrontar la situación actual se basa en su posicionamiento estratégico prime con oficinas en CBD y clientes de reconocida solvencia, así como un balance sólido.

Las principales fortalezas del Grupo son las siguientes:

A. Liderazgo paneuropeo en oficinas de Grado A en el centro de la ciudad (CBD).

Principal propietario de productos de alta calidad, en ubicaciones céntricas con un 77% de su portfolio en zonas CBD en cada uno de los mercados en los que opera.

Una adecuada diversificación internacional con un 62% de exposición París, uno de los mercados de oficinas más defensivos a nivel global.

B. Un fuerte posicionamiento prime con una cartera de clientes de máxima calidad que permite obtener un binomio atractivo de 1) rentas en la banda alta con 2) altos índices de lealtad y perfiles de vencimiento sólidos.

La cartera de contratos del Grupo dispone de un “margen de reversión” positivo en el ejercicio 2020 dado que las rentas actuales de la cartera se sitúan aún por debajo de las rentas de mercado actuales. Asimismo, hasta la fecha, el Grupo ha capturado altos índices de reversión con un “release spread” de +17% al cierre del ejercicio 2020.

C. Excelencia en ESG

El Grupo aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en la estrategia del Grupo, 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.

- D. Un pipeline de proyectos atractivos ubicados en una de las mejores zonas de París, Madrid y Barcelona, con importantes pre-alquileres.

La cartera de proyectos está íntegramente situada en el centro de las ciudades de Barcelona, Madrid y París. Más del 50% del valor de los proyectos se concentra en 3 grandes proyectos en París y el Campus Méndez Álvaro de uso mixto oficinas/residencial situado en el sur del CBD de Madrid.

- E. Rotación activa del portfolio, a través de desinversiones non-core mejorando el posicionamiento prime y liberando capital para oportunidades de creación de valor para el accionista

En los últimos 3 años, el Grupo ha materializado importantes desinversiones de activos non-core por valor de casi 2.000€m, con primas de doble dígito sobre la valoración en curso.

Durante el año 2020 y más en concreto, durante los trimestres de Covid (2T-4T), Colonial ha desinvertido más de 600€m de activos no estratégicos o maduros con primas de doble dígito sobre las tasaciones pre-Covid. Dichas operaciones confirman la resiliencia de valor del portafolio de Colonial y su compromiso con una estrategia de rotación activa del portafolio.

- F. Un balance sólido con el mejor rating del sector inmobiliario español, confirmado tanto por S&P como por Moody's en plena crisis del Covid-19.

Uno de los niveles más altos de liquidez del sector, así como un LTV en niveles del 34,8% post de

Liquidez y recursos de capital

Véase apartado "Gestión del capital y política de gestión de riesgos" de la Nota 15.14 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

El Periodo Medio de Pago (PMP) de las sociedades españolas del Grupo a sus proveedores para el ejercicio 2020 se ha situado en 33 días. En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

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

Objetivo y políticas de gestión del riesgo

La gestión de activos está expuesta a diferentes riesgos e incertidumbres a nivel interno y externo, que pueden tener un impacto en la actividad de Colonial. Por ello, Colonial tiene por objetivo la creación de valor sostenible a través de la optimización de la relación entre la rentabilidad y los riesgos, en constante evolución, en ámbitos financieros, medio ambientales, sociales y económicos entre otros. Este equilibrio, junto una visión holística y dinámica del riesgo, refuerzan el liderazgo de Colonial en el sector y consolidan su posición a largo plazo. La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial, y por este motivo, el Grupo ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Riesgos económicos, derivados de la coyuntura política y macroeconómica en los países en los que opera, y de cambios en las propias expectativas de los inversores.
- Riesgos de mercado, derivados de la transformación del sector y del propio modelo de negocio, de la mayor complejidad para desarrollar la estrategia de inversión/desinversión, y de la fluctuación del mercado inmobiliario con impacto en la valoración de los activos inmobiliarios.
- Riesgos financieros, relacionados con las restricciones en los mercados de capitales, las fluctuaciones de los tipos de interés, el impacto de los cambios en la normativa fiscal (principalmente por el régimen SOCIMI) y los de contraparte de los clientes principales.
- Riesgos del entorno, derivados de las demandas más exigentes en ESG, y principalmente los relacionados al impacto del cambio climático en la actividad del Grupo.

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

- Riesgos estratégicos en relación a la dimensión y diversificación del Grupo, a la composición del portafolio de activos, y a la estrategia en el mercado de *coworking*.
- Riesgos operativos diversos relacionados con el mantenimiento de los niveles de ocupación de los inmuebles y de los niveles de renta contratados, con el desarrollo de los proyectos en plazo y coste, con la gestión del nivel de endeudamiento y de la calificación crediticia actual, con ciberataques o fallos en los sistemas de información, así como los propios de la gestión de la estructura organizativa y del talento.
- Riesgos derivados del cumplimiento de toda la normativa y obligaciones contractuales que le es de aplicación, incluidos los riesgos fiscales relacionados con la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Colonial o de su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cotizada (SIIC) por parte de su filial francesa Société Foncière Lyonnaise.

Adicionalmente, la crisis sanitaria mundial provocada por el Covid-19 ha generado en el 2020 una elevada incertidumbre en muchos ámbitos, en especial en el ámbito económico, teniendo afectaciones diferentes en los diversos sectores del tejido empresarial. En este sentido y como respuesta ante esta situación, el Grupo Colonial ha puesto en marcha una serie de medidas con el fin de asegurar y preservar la salud de sus empleados y activos, así como la continuidad del negocio. Las principales medidas llevadas a cabo en el 2020 han ido enfocadas a lo siguiente:

- Protección y apoyo a sus empleados
- Protección de activos
- Análisis de la cartera y atención a clientes
- Revisión de la cartera de proyectos e inversiones
- Continuar con el plan de desinversión de activos no estratégicos
- Medidas financieras enfocadas a asegurar la liquidez y reforzar la solvencia del Grupo
- Reforzar la comunicación interna y externa

El Grupo ha mostrado una elevada resiliencia ante esta crisis, en especial, en el ámbito estratégico, operativo y financiero. La compañía ha realizado en el 2020 la revisión de su mapa de riesgos corporativo y el análisis de la evolución de los riesgos como consecuencia de esta crisis; a través de identificar y monitorizar los riesgos, evaluar y anticipar los posibles impactos, revisar las medidas de control y adoptar las decisiones oportunas en cada uno de estos ámbitos con objeto de mitigar su impacto y garantizar las operaciones del Grupo.

A pesar de todas estas medidas, existe todavía una elevada incertidumbre sobre el impacto de esta crisis desde un punto de vista económico, en particular, en términos de destrucción de empleo y de tejido empresarial, con el consecuente impacto que pueda tener en el sector inmobiliario.

Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de:

- Con fecha 13 de enero de 2021 se ha materializado la enajenación de uno de los inmuebles de SFL, el 112 Wagram sito en París, por importe neto de 120,5 millones de euros (Nota 24).
- Con fecha 17 de febrero de 2021 se ha materializado la enajenación de otro inmueble de SFL, el 9 avenue Percier sito en París, por importe de 143,5 millones de euros (Nota 24).
- Finalmente, con fecha 17 de febrero de 2021 la Sociedad dominante ha enajenado un activo logístico sito en Tarragona por un precio de venta de 19,5 millones de euros. (Nota 24).
- Con fecha 24 de febrero de 2021 la Sociedad dominante ha adquirido el 3,19% del capital social de la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. pasando a ostentar el 100% de la participación de dicha sociedad.

Evolución previsible

La pandemia del COVID-19 ha afectado y continúa afectando de forma significativa tanto a nuestros mercados domésticos como a nivel mundial. Asimismo, su impacto en la actividad inmobiliaria de Colonial, así como en la economía en general continua incierto y, con difícil predicción.

A fecha actual todos los organismos internacionales estiman una importante contracción de la economía global y una importante caída de PIB en Europa y en particular en los mercados en los que opera Colonial: España y Francia, cuyos gobiernos han tomado y están tomando decisiones sin precedentes como el establecimiento de restricciones a la libertad de movimientos.

Hay una opinión mayoritaria de que a medio plazo se producirá una recuperación de dicho impacto económico, si bien existe una pluralidad de opiniones sobre la velocidad de la recuperación en cada país y región, que dependerá principalmente de la evolución de la crisis sanitaria.

Barcelona y Madrid

Por lo que se refiere al mercado de oficinas de calidad en Barcelona y Madrid, los fundamentales siguen fuertes y con mejores perspectivas que en zonas secundarias. Se espera que la demanda para activos de calidad en ubicaciones prime se recupere antes que la de inmuebles secundarios, debido a la necesidad de las compañías de alto valor añadido de captar talento, ofrecer el mejor entorno de trabajo a sus empleados y tener las mejores opciones de movilidad. Esta demanda unida a una oferta de calidad escasa y con una falta importante de nuevos proyectos de

oficinas para los próximos años, hace prever que las rentas prime se mantengan estables y puedan recuperar la senda de crecimiento una vez superada la crisis sanitaria.

Asimismo, se prevé que continúe el apetito inversor para productos de oficinas prime. En un entorno de bajos tipos de interés, el nivel actual de spread de la yield inmobiliaria respecto al bono a 10 años se sitúa en más de 300 puntos básicos, máximos históricos y más de 100 básicos por encima de la media a largo plazo.

París

El mercado de París es uno de los más importantes a nivel mundial y cuenta con una elevada liquidez.

A día de hoy la disponibilidad de espacio de oficinas en las mejores zonas de la ciudad se sitúa en el 1,6%, mínimos históricos. La falta de producto combinado con la elevada demanda de las empresas para productos Prime hace que los consultores prevean que las rentas de oficinas se mantengan en niveles elevados. En este sentido, durante el segundo semestre de 2020, las rentas prime se sitúan en niveles de 870€/m²/año, cifra ligeramente superior a la del primer trimestre antes del inicio de la pandemia.

Respecto al volumen de inversión, el interés del capital extranjero por los edificios de oficinas prime sigue muy elevado, con varias operaciones en marcha que se cerrarán en las próximas semanas. Las rentabilidades prime se mantienen estables en el 2,75%, incluso por debajo en operaciones singulares.

Estrategia a futuro

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

Actividades de Investigación y desarrollo

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

Acciones Propias

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad dominante dispone de 3.360.610 acciones en autocartera con un valor nominal de 8.402 miles de euros y que representa un 0,66% sobre el capital social de la sociedad dominante.

Otra información relevante

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

Informe anual de Gobierno Corporativo

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 2020 se incluye en el presente informe de gestión en su correspondiente sección separada.

Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority)

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

Medida Alternativa de Rendimiento (<i>Alternative Performance Measure</i>)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el "Beneficio de explotación" ajustado por las "Amortizaciones", las "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" y el "Resultado por variación de valor de activos y por deterioros".	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Calculado como la suma de las partidas "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros", "Emisiones de obligaciones y valores similares" y "Emisiones de pagarés", excluyendo "Intereses" (devengados), "Gastos de formalización" y "Otros pasivos financieros" del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Endeudamiento financiero neto (EFN)	Calculado ajustando en el Endeudamiento financiero bruto la partida "Efectivo y medios equivalentes".	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
EPRA ¹ NTA (EPRA Net Tangible Assets)	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
EPRA ¹ NDV (EPRA Net Disposal Value)	Calculado ajustando en el EPRA NTA las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando los créditos fiscales disponibles por el Grupo considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
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.

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

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Like-for-like Rentas	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida "Importe neto de la cifra de negocio" comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.
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 neto entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
LTV Holding o LTV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida "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 NTA del resto de participaciones financieras en sociedades dependientes.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.

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

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

EPRA NTA (Net Tangible Assets)

EPRA NAV (EPRA Net Tangible Assets)	Millones de euros	
	2020	2019
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	5.401	5.559
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NTA	5.401	5.559
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	64	45
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	10	3
Diluted NTA at Fair Value	5.475	5.607
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	233	240
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	19	(21)
EPRA NTA	5.727	5.826
Número de acciones (millones)	508	508
EPRA NTA por acción	11,27	11,46

EPRA NDV (Net Disposal Value)

EPRA NAV (EPRA Net Disposal Value)	Millones de euros	
	2020	2019
"Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante"	5.401	5.559
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NDV	5.401	5.559
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	64	45
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	10	3
Diluted NDV at Fair Value	5.475	5.607
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	--	--
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	--	--
<i>Incluye:</i>		
(ix) Valor de mercado de la deuda	(280)	(258)
EPRA NDV	5.195	5.349
Número de acciones (millones)	508	508
EPRA NDV por acción	10,23	10,53

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

Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV excluding Transfer costs	Millones de euros	
	2020	2019
Barcelona	1.333	1.534
Madrid	2.441	2.543
París	6.616	6.502
Cartera de explotación	10.390	10.579
Proyectos	1.556	1.338
Otros	74	279
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.020	12.196
España	4.562	5.039
Francia	7.458	7.157

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

Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Millones de euros	
	2020	2019
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.020	12.196
Más: costes de transacción	611	611
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.631	12.807
España	4.685	5.175
Francia	7.946	7.632

Like-for-like Rentas

Like-for-like Rentas	Millones de euros				
	Oficinas			Otros	TOTAL
	Barcelona	Madrid	París		
Ingresos por Rentas 2019	48	89	191	24	352
Like for like	2	3	(1)	(7)	(3)
Proyectos y altas	(3)	2	(6)	--	(7)
Inversiones y desinversiones	2	--	--	(8)	(6)
Otros e indemnizaciones	--	9	(3)	--	6
Ingresos por Rentas 2020	49	103	181	9	342

Like-for-like Valoración

Like-for-like Valoración	Millones de euros	
	2020	2019
Valoración a 1 de enero	12.196	11.348
Like for like España	(163)	407
Like for like Francia	300	588
Adquisiciones y desinversiones	(313)	(147)
Valoración a 31 de diciembre	12.020	12.196

Loan to Value Grupo o LtV Grupo

<i>Loan to Value Grupo o LtV Grupo</i>	Millones de euros	
	2020	2019
Endeudamiento financiero bruto	4.851	4.826
Compromisos aplazamientos por operaciones compra venta activos inmobiliarios	--	17
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(269)	(217)
(A) Endeudamiento financiero neto	4.582	4.626
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.631	12.807
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NAV	38	7
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera sociedad dominante	12.669	12.814
<i>Loan to Value Grupo (A)/(B)</i>	36,2%	36,1%

LtV Holding o LtV Colonial

LtV Holding o LtV Colonial	Millones de euros	
	2020	2019
Sociedad Holding		
Endeudamiento financiero bruto	2.945	3.040
Compromisos aplazamientos por operaciones compra venta activos inmobiliarios	--	17
Menos: "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%	(244)	(161)
(A) Endeudamiento financiero neto	2.701	2.896
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	8.972	9.289
<i>Loan to Value Holding (A)/(B)</i>	30,1%	31,2%