

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022

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 2022, 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 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

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

El Grupo posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados principalmente en el epígrafe de inversiones inmobiliarias por importe de 12.231.952 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 y valorados bajo el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 Inversiones inmobiliarias, que representan el 91% del total activo. Asimismo, en el epígrafe variaciones de valor en inversiones inmobiliarias del ejercicio 2022 se ha registrado una pérdida de 147.493 miles de euros respecto principalmente a dichos activos, teniendo un efecto significativo en el resultado consolidado del ejercicio. Se detalla información sobre los activos incluidos en dicho epígrafe en las notas 4.4, 9 y 19.7 de la memoria consolidada adjunta.

Para obtener el valor razonable de dichos activos el Grupo solicita valoraciones realizadas por expertos independientes. El valor razonable es determinado principalmente según la metodología del descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual en el mercado.

Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativos. Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de las inversiones inmobiliarias sobre el total de los activos y el efecto de su valoración sobre los resultados del Grupo, y a los juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de 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.

Hemos comprobado si 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 y las rentas e incremento de las mismas consideradas, así como otras variables necesarias para efectuar la valoración como la rentabilidad de mercado, la duración de los contratos de alquiler, el tipo y antigüedad de los inmuebles, la ubicación de los mismos y la tasa de ocupación. Asimismo, para una muestra de activos hemos comprobado a través de escrituras de compraventa las especificaciones técnicas utilizadas por los expertos independientes a la hora de determinar el valor razonable de dichos activos.

Por último, hemos evaluado los desgloses correspondientes incorporados en las notas 4.4, 9 y 19.7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 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

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2022 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2022 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE). A este respecto, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión consolidado.

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

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

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

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría y control de la Sociedad dominante de fecha 28 de febrero de 2023.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2021 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de un año para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

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 24 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Alfredo Aguilera Sanz (22290)

28 de febrero de 2023



PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2023 Núm. 20/23/00934

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

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

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, elaboradas conforme a las normas internacionales de información financiera e informe de gestión consolidado

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

Estado de situación financiera consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Activos intangibles		4.882	5.010
Activos por derechos de uso	7	16.899	18.886
Inmovilizado material	8	55.310	55.162
Inversiones inmobiliarias	9	12.231.952	12.183.368
Activos financieros no corrientes	10	29.360	26.296
Instrumentos financieros derivados	15	277.249	14.775
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	18	510	696
Otros activos no corrientes	12	83.865	55.377
ACTIVO NO CORRIENTE		12.700.027	12.359.570
Existencias	11	87.128	60.689
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12	36.763	37.757
Activos financieros a coste amortizado		9	9
Instrumentos financieros derivados	15	13	--
Activos por impuestos	18	19.236	23.557
Efectivo y medios equivalentes	14	159.957	218.942
ACTIVO CORRIENTE		303.106	340.954
Activos clasificados como mantenidos para la venta	23	466.480	27.000
TOTAL ACTIVO		13.469.613	12.727.524

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	Miles de euros	
		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Capital Social		1.349.039	1.349.039
Prima de emisión		1.491.773	1.584.454
Valores propios		(66.374)	(66.657)
Otras reservas		523.648	239.398
Ganancias acumuladas		2.861.375	2.892.540
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		6.159.461	5.998.774
Participaciones no dominantes		1.183.199	1.185.655
PATRIMONIO NETO	13	7.342.660	7.184.429
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	14	511.722	71.142
Emisión de obligaciones y valores similares	14	4.475.897	4.284.957
Pasivos por arrendamiento	7	16.162	17.737
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	18	348.156	360.109
Provisiones no corrientes	17	1.555	1.877
Otros pasivos no corrientes	16	80.921	88.175
PASIVO NO CORRIENTE		5.434.413	4.823.997
Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta	23	75.700	--
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	14	2.139	1.129
Emisión de obligaciones y valores similares	14	17.494	308.705
Emisión de pagarés	14	409.000	257.000
Instrumentos financieros derivados	15	233	--
Pasivos por arrendamiento	7	3.404	3.259
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	16	168.954	135.808
Pasivos por impuestos	18	11.421	9.536
Provisiones corrientes	17	4.195	3.661
PASIVO CORRIENTE		692.540	719.098
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		13.469.613	12.727.524

Las Notas 1 a 25 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 2022.

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

Estado de resultado y estado de resultado global consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

ESTADO DE RESULTADO	Nota	Miles de euros	
		2022	2021
Importe neto de la cifra de negocios	19.1	361.613	316.719
Otros ingresos	19.2	9.304	5.330
Gastos de personal	19.3	(36.219)	(37.377)
Otros gastos de explotación	19.4	(55.298)	(44.105)
Amortizaciones		(8.988)	(8.112)
Resultados netos por ventas de activos	19.5	5.938	(1.261)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	19.7	(147.493)	444.226
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	19.6	(631)	(1.012)
Beneficio de explotación		128.226	674.408
Ingresos financieros	19.8	657	9.400
Gastos financieros	19.8	(86.891)	(120.434)
Resultado antes de impuestos		41.992	563.374
Impuesto sobre las ganancias	18	7.626	3.533
Resultado consolidado neto		49.618	566.907
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	5	7.979	473.842
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	13.6	41.639	93.065
Resultado básico por acción (Euros)	5	0,02	0,92
Resultado diluido por acción (Euros)	5	0,02	0,92

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	Miles de euros	
		2022	2021
Resultado consolidado neto		49.618	566.907
Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto		277.074	36.720
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	13.4	279.650	45.697
Transferencia al resultado global de resultados por instrumentos financieros de cobertura	13.4	(2.124)	(8.977)
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	13.4	(452)	--
Resultado global consolidado		326.692	603.627
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		283.972	510.449
Resultado global atribuido a participaciones no dominantes		42.720	93.178

Las Notas 1 a 25 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de resultado y estado de resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Valores propios	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre 2020		1.270.287	1.491.280	(24.440)	244.888	2.418.533	5.400.548	1.432.616	6.833.164
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	36.607	473.842	510.449	93.178	603.627
Operaciones con accionistas:									
Aumento de capital		78.752	204.261	--	--	(1.223)	281.790	--	281.790
Cartera valores propios		--	--	(44.351)	--	--	(44.351)	--	(44.351)
Distribución de resultado		--	(111.087)	--	--	--	(111.087)	(27.773)	(138.860)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	2.134	1.463	125	3.722	65	3.787
Variaciones de perímetro		--	--	--	(42.466)	28	(42.438)	(312.427)	(354.865)
Otras variaciones		--	--	--	(1.094)	1.235	141	(4)	137
Saldo a 31 de diciembre de 2021	13	1.349.039	1.584.454	(66.657)	239.398	2.892.540	5.998.774	1.185.655	7.184.429
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	275.993	7.979	283.972	42.720	326.692
Operaciones con accionistas:									
Aumentos de capital		--	--	--	--	--	--	--	--
Cartera valores propios		--	--	283	--	(789)	(506)	--	(506)
Distribución de resultado		--	(92.681)	--	3.873	(38.728)	(127.536)	(40.938)	(168.474)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	--	5.071	--	5.071	72	5.143
Variaciones de perímetro		--	--	--	(687)	--	(687)	(4.313)	(5.000)
Otras variaciones		--	--	--	--	373	373	3	376
Saldo a 31 de diciembre de 2022	13	1.349.039	1.491.773	(66.374)	523.648	2.861.375	6.159.461	1.183.199	7.342.660

Las Notas 1 a 25 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

Estado de flujos de efectivo consolidado al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

	Nota	Miles de euros	
		2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado neto		49.618	566.907
Ajustes al resultado:			
Amortización (+)		8.988	8.112
Provisiones (+/-)	19.4	520	(4.103)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (+/-)	19.7	147.493	(444.226)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (+/-)	19.6	631	1.012
Otros		880	14.448
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	19.5	(5.938)	1.261
Resultado financiero neto (+)	19.8	86.234	111.034
Impuesto sobre las ganancias (+/-)	18	(7.626)	(3.533)
Resultado ajustado		280.800	250.912
Cobros / (Pagos) por impuestos (+/-)		(5.157)	(14.436)
Intereses recibidos (+)		657	488
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Existencias (+/-)		(26.049)	(7.813)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		5.260	(11.266)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		8.126	17.228
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		(8.244)	32.984
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		255.393	268.097
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(2.145)	(2.307)
Activos materiales	8	(4.043)	(2.285)
Inversiones inmobiliarias	9	(703.098)	(303.958)
Activos financieros no corrientes y otros	10	(3.064)	--
		(712.350)	(308.550)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta	9 y 23	81.936	346.697
Activos financieros	10	--	2.673
		81.936	349.370
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(630.414)	40.820
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Dividendos pagados (-)	13	(168.474)	(138.860)
Amortización de deudas (-)	14	(505.300)	(1.311.433)
Intereses pagados (+/-)	19.8	(106.309)	(141.337)
Cancelación instrumentos financieros (-)	19.8	15.135	8.719
Compra de participaciones no dominantes (-)		(5.000)	(136.207)
Operaciones con acciones propias (+/-)	13.4 y 13.5	283	(44.351)
Obtención de nueva financiación (+)	14	1.085.701	1.395.000
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		--	9.941
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		316.036	(358.528)
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Flujo de caja del ejercicio	14	(58.985)	(49.611)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	14	218.942	268.553
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	14	159.957	218.942

Las Notas 1 a 25 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 2022.

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

Memoria consolidada correspondiente
al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

1 Actividad del Grupo Colonial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 2022, 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 positiva. Durante el ejercicio 2022, 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 éste. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas explicativas adjuntas respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien el Grupo sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos de construcción y mantenimiento, y de conservación del patrimonio inmobiliario.

2 Bases de presentación de los estados financieros consolidados

2.1 Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el código de comercio, la Ley de sociedades de capital, la Ley del mercado de valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022 y del resultado de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los administradores de la Sociedad dominante en reunión de su consejo de administración de fecha 27 de febrero de 2023.

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 2022 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 2021, fueron aprobadas por la junta general de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 21 de junio de 2022.

2.2 Adopción de las normas internacionales de información financiera

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

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

2.2.1 Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio –

Durante el ejercicio 2022 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 16 (Modificación) “Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto.
- NIC 37 (Modificación) “Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato”.
- NIIF 3 (Modificación), “Referencia al Marco conceptual”.
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: Las siguientes modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41:
 - 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 o al prestamista. Según la modificación, los costes u honorarios pagados a terceros no se incluirán en la prueba del 10%.
 - o NIC 41 “Agricultura”.
 - o En referencia a la mejora por el IASB de la NIIF 16 “Arrendamientos” ésta no ha sido aprobada por la Unión Europea, debido a que sólo 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, eliminando cualquier posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento). Los ejemplos ilustrativos acompañan, pero no forman parte de las NIIF.

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

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

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

- NIIF 17 “Contratos de seguros”. La norma es de aplicación para ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada si se aplica la NIIF 9, “Instrumentos financieros” en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 o antes de dicha fecha.
- NIIF 17 (Modificación) “Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 – Información comparativa”. Esta modificación es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.
- NIC 1 (Modificación) “Desglose de políticas contables”. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2023.
- NIC 8 (Modificación) “Definición de estimaciones contables”. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2023.
- NIC 12 (Modificación) “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción”. La modificación entra en vigor para ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, 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.

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

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”.
- NIIF 16 (Modificación) “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior”.
- NIC 1 (Modificación) “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes”. En Julio de 2020 hubo una modificación para cambiar la fecha de entrada en vigor de la modificación al 1 de enero de 2023. Dichas modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.
- NIC 1 (Modificación) “Pasivos no corrientes con condiciones (“covenants”)”.

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

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

2.3 Moneda funcional

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

2.4 Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados

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

- El valor de mercado de los inmuebles para uso propio, las inversiones inmobiliarias y las existencias (Notas 8, 9 y 11). 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 2022 y 2021 de acuerdo con los métodos descritos en las notas 4.3, 4.4 y 4.21.
- Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el estado de situación financiera consolidado (Notas 4.14 y 18).
- La clasificación y valoración de los activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 4.20 y 23).
- El valor de mercado de los instrumentos financieros derivados (Notas 4.12, 4.22 y 15).

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

2.5 Principios de consolidación

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

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

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

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

Todas las sociedades que componen el Grupo han sido consolidadas aplicando el método de integración global, 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 2022 y 2021 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.

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

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

2.6 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2022 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 25 de abril de 2022, SFL ha comprado la totalidad de las acciones de SCI Pasteur 123, propietaria del inmueble 91 Boulevard Pasteur de casi 40.000 metros cuadrados, situado en el centro de París (distrito 15) por un importe de 485.145 miles de euros (Nota 9).
- Con fecha 3 de junio de 2022, la Sociedad dominante ha adquirido el 50% del capital social de la sociedad dependiente Wittywood, S.L. por importe de 5.000 miles de euros, pasando a ostentar el 100% del capital de dicha sociedad dependiente (Nota 13.6).

Durante el ejercicio 2021 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 24 de febrero de 2021, la Sociedad dominante adquirió el 3,19% del capital social de la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. por importe de 100 miles de euros, pasando a ostentar el 100% del capital de dicha sociedad dependiente (Nota 13.6).
- Con fecha 4 de agosto de 2021, la Sociedad dependiente SFL recompró a Predica un 7,86% de las acciones de la propia SFL, las cuáles fueron inmediatamente amortizadas, y realizó un swap de participaciones consistentes en adquirir a Prédica sus participaciones no dominantes en las sociedades dependientes SCI Washington (34%) y SAS Parholding (50%) a cambio de participaciones no dominantes en las sociedades SCI Paul Cézanne (49%), SCI 103 Grenelle (49%), SAS Cloud (49%) y SAS 92 Champs-Élysées (49%) (Nota 13.6).

- Con fecha 5 de agosto de 2021, quedó inscrita en el registro mercantil una ampliación de capital en la Sociedad dominante mediante la emisión de 22.494.701 nuevas acciones, por un importe nominal unitario de 2,50 euros, más una prima de emisión, ascendiendo a un importe total de 201.553 miles de euros según cotización. La ampliación quedó íntegramente suscrita por Predica, mediante la aportación no dineraria de 2.328.644 acciones de la sociedad dependiente SFL. La ecuación de canje de la aportación de Predica fue establecida en 9,66 acciones de Colonial (Nota 13.6).
- Con fecha 6 de septiembre de 2021, quedó inscrita en el registro mercantil en la Sociedad dominante una oferta pública de adquisición por la totalidad de las acciones de SFL titularidad de accionistas distintos de Colonial y Predica con contraprestación mixta en efectivo y acciones. La ecuación de canje de la oferta fue establecida en 46,66 euros y 5 acciones de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL. Con fecha 20 de julio de 2021, la autoridad francesa de los mercados financieros aprobó la oferta. Con fecha 28 de junio de 2021, la junta general de accionistas aprobó el correspondiente acuerdo de aumento de capital. Con fecha 30 de agosto de 2021, la autoridad francesa de los mercados financieros anunció el resultado de la oferta, que alcanzó el 4,2% de las acciones a que se dirigía. Así, la Sociedad dominante adquirió 1.801.231 acciones de la sociedad dependiente SFL, mediante la emisión de 9.006.155 nuevas acciones de la Sociedad dominante por un importe nominal unitario de 2,50 euros, más una prima de emisión, por importe total de 81.461 miles de euros según cotización y la entrega de efectivo por importe de 84.045 miles de euros (Nota 13.6).

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, las sociedades dependientes Colonial Tramat, 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.

2.7 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2022 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021.

2.8 Agrupación de partidas

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

2.9 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

2.10 Cambio climático

El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, encuadradas en el marco del pacto verde europeo, el acuerdo de Sharm el Sheij (COP27), el acuerdo de Glasgow (COP26), e incluso el acuerdo de París (COP21).

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

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

El sector inmobiliario representa una parte relevante de las emisiones de gases de efecto invernadero en España y Francia. Por este motivo, el Grupo ha puesto en marcha una estrategia para asegurar el control de los riesgos e impactos de los cambios climáticos y de las medidas para hacerles frente.

Los efectos principales en las cuentas anuales consolidadas vinculadas a los cambios meteorológicos han sido considerados. Estos impactos no son cifras exactas, dado que resulta muy difícil desasociar los impactos de otros factores que han influido en la evolución del periodo. Sobre esta base, los mayores impactos sobre los datos financieros son los siguientes:

- Un impacto positivo en la valoración de los inmuebles del Grupo que han sido reconocidos como respetuosos con el medio ambiente (tal y como se desprende de las certificaciones obtenidas).
- Un incremento de los costes de inversión y de explotación de los inmuebles con el objetivo de anticiparse a la evolución de la normativa y de adaptación a los cambios en la demanda de los clientes que demandan espacios más sostenibles. Se trata, por ejemplo, de la instalación de tecnología LED en los sistemas de iluminación, de la selección y puesta en marcha de sistemas de climatización más eficientes o de la digitalización de los inmuebles para optimizar los consumos energéticos.
- Diversos gastos, como los costes de certificación medioambiental de los inmuebles, los costes vinculados a la publicación de datos ESG, o elementos de remuneración de ciertos empleados o consejeros vinculados a la consecución de objetivos ESG.
- Incremento de los gastos de adquisición de energía verde. Los certificados de garantía de origen de energía verde han experimentado un gran aumento en la demanda, encareciendo el precio de adquisición de dichos certificados.
- Incremento del coste de los materiales debido a la utilización de nuevos materiales más sostenibles con un impacto menor en la huella de carbono.

Otros impactos potenciales en las cuentas anuales consolidadas

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

- Riesgos vinculados a los instrumentos financieros (NIIF7): con fecha 17 de febrero de 2022, la Sociedad dominante ha comunicado que las asambleas de bonistas han aprobado la conversión de la totalidad de los bonos en circulación del Grupo en bonos verdes, representando un 81,8% de la deuda bruta total a 31 de diciembre de 2022.
A la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo tiene un 3,5% de sus pasivos financieros dispuestos indexados a indicadores ESG (siendo un 1,5% a 31 de diciembre de 2021), cuyas tasas de interés podrían variar en función de la evolución de dichos indicadores. No ha habido ningún efecto en la financiación del Grupo durante el ejercicio 2022.
- Las tasas e impuestos vinculadas a la reglamentación medioambiental (NIC37): las inversiones realizadas por el Grupo le han permitido estar alineado con la normativa en vigor relativa al cambio climático. En consecuencia, el Grupo no ha recibido ninguna sanción por no respetar dicha reglamentación. Por otro lado, el Grupo ha puesto en marcha un sistema de vigilancia con la finalidad de anticipar la evolución de la normativa en esta materia, adoptando las acciones necesarias para garantizar su cumplimiento. A 31 de diciembre de 2022, no se ha registrado provisión alguna por sanciones por incumplimiento de la normativa medioambiental vigente.
- La dotación a la amortización de los activos (NIC36) o la reestimación de las vidas útiles y de los valores residuales del inmovilizado (NIC16): los activos del Grupo están fundamentalmente registrados a su valor razonable, por lo que las cuentas anuales del Grupo no incluyen ningún impacto relevante derivado de dichas normas.

3 Distribución del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022 formulada por el consejo de administración de la Sociedad dominante y que se someterá a la aprobación de la junta de accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad dominante	116.332
A reserva legal	11.633
A dividendo	104.699
Total distribuido	116.332

El consejo de administración de la Sociedad dominante podrá proponer una distribución adicional mediante la devolución de prima de emisión.

Así mismo, la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021 aprobada por la junta de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el pasado 21 de junio de 2022, fue aprobada sin modificación alguna y consistió en su traspaso íntegro a resultados de ejercicios anteriores.

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

Miles de euros	2017	2018	2019	2020	2021
Importes distribuidos	77.619	101.567	101.551	111.087	127.536

4 Normas de valoración

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

4.1 Combinaciones de negocios

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

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

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

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

4.2 Activos intangibles

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

4.3 Inmovilizado material

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

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

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

Las sociedades del Grupo amortizan su inmovilizado material para uso propio y otro inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada y siempre que el valor residual no cambie o dicho cambio sea insignificante. El resto de los costes por el mantenimiento diario de los activos se cargan en el estado de resultado consolidado durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

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 19.5) o retiro de un activo (Nota 19.6) del presente epígrafe se determinan como la diferencia entre el precio de venta y su importe en libros, reconociéndose en el estado de resultado consolidado.

4.4 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de período en que se producen, registrándolo en el epígrafe "Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias" del estado de resultado consolidado (Nota 19.7).

Las pérdidas o ganancias resultantes del retiro, por enajenación o disposición por otra vía de una inversión inmobiliaria, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en el epígrafe "Resultados netos por ventas de activos" del estado de resultado consolidado del ejercicio en que tendrá lugar el retiro (Nota 19.5).

Cuando el Grupo registra como mayor valor razonable de una inversión inmobiliaria el coste de un activo que sustituye a otro ya incluido en dicho valor, el Grupo procede a reducir el valor del inmueble en el valor razonable del activo sustituido, registrando dicho impacto en el epígrafe "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro" del estado de resultado consolidado (Nota 19.6). En aquellos casos en que no se pueda identificar el valor razonable del activo sustituido, éste se registrará incrementando el valor razonable del inmueble, y posteriormente se reevalúa de forma periódica tomando como referencia las valoraciones realizadas por externos independientes, realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina el valor razonable de las inversiones inmobiliarias cada semestre, es decir, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada periodo. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (jerarquía del valor razonable de nivel 3) a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado, CB Richard Ellis Valuation y Cushman &

Wakefield para el ejercicio 2022 tanto en España como en Francia y para el ejercicio 2021, Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation en España y CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield en Francia, 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021, se detallan en los siguientes cuadros:

Yields ponderadas (%) – Oficinas	Brutas	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,44	4,23
Total cartera	4,46	4,26
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,26	4,12
Total cartera	4,22	4,17
Paris – Prime Yield		
Cartera en explotación	3,30	2,94
Total cartera	3,27	2,94

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2022					
Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	2,0	2,75	2,5	2,5	2,5
Total cartera	2,0	2,75	2,5	2,5	2,5
Madrid –					
Cartera en explotación	2,0	3,0	2,5	2,5	2,5
Total cartera	2,0	3,0	2,5	2,5	2,5
Paris –					
Cartera en explotación	3,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Total cartera	3,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2021					
Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	(0,75)	2,0	4,0	2,75	2,75
Total cartera	(0,75)	2,0	4,0	2,75	2,75
Madrid –					
Cartera en explotación	(0,75)	2,5	3,5	3,0	3,0
Total cartera	(0,75)	2,5	3,5	3,0	3,0
Paris –					
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

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

Análisis de sensibilidad de las hipótesis

La variación de 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 2022 y 2021, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios (inmovilizado material -uso propio, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta):

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2022	13.005.183	960.997	(826.582)
Diciembre 2021	12.436.041	960.845	(820.948)

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<i>Epígrafes del estado de situación financiera consolidado -</i>		
Inmovilizado material – Uso propio (Nota 8)	37.538	37.241
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	12.231.952	12.210.368
Existencias (Nota 11)	87.128	60.689
Activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 23)	466.480	--
Incentivos al alquiler (Nota 12)	104.437	76.194
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar – Derechos de arrendamiento adquiridos (Nota 12)	73	99
Total Epígrafes del estado de situación financiera consolidado	12.927.608	12.384.591
Otros ajustes realizados a la valoración	18.600	--
Plusvalías latentes de activos registrados en Inmovilizado material	44.603	39.649
Plusvalías latentes de activos registrados en Existencias	14.372	11.801
Valoración	13.005.183	12.436.041

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2022 y 2021 derivados del alquiler de inversiones inmobiliarias del segmento de patrimonio (negocio tradicional) han ascendido a 347.287 y 307.998 miles de euros (Nota 19.1), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” del estado de resultado consolidado.

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

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron por rentas durante los ejercicios 2022 y 2021 incluidos dentro del epígrafe “Beneficio de explotación” del estado de resultado consolidado, ascienden a 100.742 y 82.189 miles de euros, respectivamente, antes de ser minorados por los costes repercutidos a los arrendatarios. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

4.5 Deterioro del valor del inmovilizado material

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

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

4.6 Activos y pasivos financieros

4.6.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

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

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

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

Reconocimiento y baja en cuentas

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

Valoración

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

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

Instrumentos de deuda

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

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

efectivo. Las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se presentan en gastos financieros y el gasto por deterioro del valor se presenta como una partida separada en el estado de resultado consolidado.

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

Instrumentos de patrimonio neto

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

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

Deterioro del valor

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

Para los deudores comerciales, dada la composición de la cartera del Grupo, formada por empresas de reconocido prestigio y contrastada solvencia financiera, el bajo historial de pérdidas procedentes de los saldos de deudores en los últimos 10 ejercicios, incluidos los años de crisis financiera, el Grupo ha estimado que el deterioro por pérdida esperada de dichos activos financieros no es significativo (Nota 12).

4.6.2 Pasivos financieros

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

Clasificación

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

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

Reconocimiento y baja en cuentas

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

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

4.7 Deudores

Los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad (Nota 4.6.6), en los cuales concurren circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro.

4.8 Efectivo y medios equivalentes

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

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

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

4.9 Instrumentos de patrimonio propio

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

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

Las acciones propias de la Sociedad dominante que adquiere durante el ejercicio se registran directamente minorando el patrimonio neto por el valor de la contraprestación entregada a cambio. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en el estado de 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 17.

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

4.11 Prestaciones a los empleados

4.11.1 Indemnizaciones por cese -

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo no mantiene provisión alguna por este concepto.

4.11.2 Compromisos por pensiones -

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

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

4.11.3 Pagos basados en acciones -

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

En el caso de transacciones que se liquidan con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento de patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los servicios recibidos, salvo que el de los instrumentos de patrimonio cedidos sea más fiable, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento. En el caso de los planes descritos en la Nota 20, 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 2022 como para el 2021).

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

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

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

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el epígrafe "Resultados por instrumentos financieros de cobertura" del 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.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando un instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en el resultado global consolidado se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en el resultado global consolidado se transfiere al

resultado consolidado neto del ejercicio. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el resultado global consolidado se transfieren al resultado consolidado neto del periodo.

La eficacia de los instrumentos financieros de cobertura se calcula 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.

4.13 Corriente / no corriente

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

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

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

4.14 Impuesto sobre las ganancias

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

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

El gasto por impuesto sobre las ganancias del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en el estado de 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 resultado 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 2022 para activos no SOCIMI, así como para las plusvalías de los activos SOCIMI existentes hasta el momento de adopción del régimen SOCIMI. 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.

4.14.1 Régimen SOCIMI

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

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

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.

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

4.14.2 Régimen SIIC – Subgrupo SFL

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

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

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

4.15 Ingresos y gastos

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

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

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

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

4.15.1 Arrendamiento de inmuebles

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

4.15.2 Arrendamiento de inmuebles-Arrendador

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

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

En relación con la modificación de la NIIF 16 derivada de la situación generada por la pandemia, el Grupo 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.

4.15.3 Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler

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

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

4.15.4 Arrendamiento de inmuebles-Arrendatario

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

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

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

- los pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el arrendatario de esa opción.

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

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

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

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

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 9, 11 y 19.8.1), que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta.

4.17 Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)

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

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

4.18 Costes repercutidos a arrendatarios

De acuerdo con las NIIF-UE, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en el estado de resultado consolidado. Los importes repercutidos por estos conceptos en los ejercicios 2022 y 2021 ha ascendido a 67.726 miles de euros y 58.129 miles de euros, respectivamente.

4.19 Transacciones con partes vinculadas

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

4.20 Activos clasificados como mantenidos para la venta

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

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

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

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

4.21 Existencias

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

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

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

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

4.22 Jerarquía del valor razonable

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

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

En aplicación de la NIIF 13, el Grupo ha estimado el riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados (Nota 4.12). Se estima que el riesgo de crédito no es significativo a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 2022	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Otros instrumentos financieros (Nota 10)	--	--	2.760
Instrumentos financieros derivados (Nota 15):			
Calificados de cobertura	--	277.262	--
No calificados de cobertura	--	--	--
Total activos	--	277.262	2.760
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	--	233	--
No calificados de cobertura	--	--	--
Total pasivos (Nota 15)	--	233	--

31 de diciembre de 2021	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	--	14.775	--
No calificados de cobertura	--	--	--
Total activos (Nota 15)	--	14.775	--
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	--	--	--
No calificados de cobertura	--	--	--
Total pasivos (Nota 15)	--	--	--

5 Ganancias por acción

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

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

Tanto a 31 de diciembre de 2022 como de 2021 no existen instrumentos que puedan tener efecto dilusivo significativo sobre el número promedio de acciones ordinarias de la Sociedad dominante.

Los planes de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante se liquidan mediante la entrega de acciones que la Sociedad dominante mantiene en autocartera con carácter previo. Dichas entregas de acciones no tienen efecto relevante o material sobre el beneficio diluido por acción (Nota 20).

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

	Miles	
	2022	2021
Resultado consolidado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (miles de euros)	7.979	473.842
Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias (miles)	531.429	515.705
Ganancias por acción básicas (en euros)	0,02	0,92
Resultado consolidado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (miles de euros)	7.979	473.842
Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación (miles)	531.429	515.705
Ganancias por acción diluidas (en euros)	0,02	0,92

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

	Miles de acciones	
	2022	2021
Acciones ordinarias en circulación al inicio del periodo	539.616	508.115
Ajuste promedio acciones propias	(8.187)	(4.615)
Ajuste promedio de las acciones ordinarias en circulación (excluidas acciones propias)	--	12.205
Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias	531.429	515.705
Impacto de la dilución en el número medio de acciones ordinarias	--	--
Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación	531.429	515.705

No ha habido otras transacciones con acciones ordinarias o acciones potenciales, distintas de las registradas entre la fecha de cierre a 31 de diciembre de 2022 y la formulación de los estados financieros consolidados que modifiquen significativamente el número de acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales en circulación al final del periodo.

6 Información financiera por segmentos

6.1 Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos								
Cifra de negocios (Nota 19.1)	44.569	98.201	204.517	--	347.287	14.326	--	361.613
Otros ingresos (Nota 19.2)	--	101	6.065	--	6.166	--	3.138	9.304
Beneficio neto por ventas de activos (Nota 19.5)	2	6.376	(440)	--	5.938	--	--	5.938
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 19.7)	(75.842)	(110.287)	38.636	--	(147.493)	--	--	(147.493)
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 19.6)	(40)	(657)	--	--	(697)	(677)	743	(631)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	(38.141)	(19.300)	238.209	--	180.768	4.914	(57.456)	128.226
Resultado financiero (Nota 19.8)	--	--	--	--	--	--	(86.234)	(86.234)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	--	41.992	41.992
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	--	49.618	49.618
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 13.6)	--	--	--	--	--	--	(41.639)	(41.639)
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 5)	--	--	--	--	--	--	7.979	7.979

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

	Miles de Euros			
	Negocio tradicional	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios	8.814	--	--	8.814
Beneficio / (Pérdida) de explotación	--	(8.814)	--	(8.814)

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	Paris	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 7, 8, 9, 11 y 23)	1.481.172	3.195.551	8.109.831	--	12.786.554	31.235	44.862	12.862.651
Activos financieros	8.654	17.127	15.351	--	41.132	1.988	423.468	466.588
Otros activos no corrientes	--	--	--	--	--	--	84.375	84.375
Deudores comerciales y otros activos corrientes	--	--	--	--	--	--	55.999	55.999
Total Activo	1.489.826	3.212.678	8.125.182	0	12.827.686	33.223	608.704	13.469.613

	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	513.861	513.861
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	4.493.391	4.493.391
Emisión de pagarés (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	409.000	409.000
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	--	--	--	--	--	--	233	233
Pasivos por arrendamiento (Nota 7)	--	--	--	--	--	19.566	--	19.566
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	--	--	--	--	--	--	168.954	168.954
Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta	--	75.700	--	--	75.700	--	--	75.700
Otros Pasivos	--	--	--	--	--	--	446.248	446.248
Total Pasivo	--	75.700	--	--	75.700	19.566	6.031.687	6.126.953

	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	34.090	103.239	116.587	--	253.916	2.800	2.916	259.632
Amortizaciones	(32)	(11)	(326)	--	(369)	(4.629)	(3.990)	(8.988)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferente a las amortizaciones del periodo:								
- Variación de provisiones (Nota 19.4)	(49)	(19)	304	--	236	21	(777)	(520)
- Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 19.7)	(75.842)	(110.287)	38.636	--	(147.493)	--	--	(147.493)
- Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 19.6)	(40)	(657)	--	--	(697)	(677)	743	(631)

Información por segmentos 2021	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos								
Cifra de negocios (Nota 19.1)	41.793	89.899	174.634	1.672	307.998	8.721	--	316.719
Otros ingresos (Nota 19.2)	4	9	3.402	--	3.415	--	1.915	5.330
Beneficio neto por ventas de activos (Nota 19.5)	(1.537)	(102)	108	270	(1.261)	--	--	(1.261)
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 19.7)	46.106	143.031	255.177	(88)	444.226	--	--	444.226
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 19.6)	(226)	(827)	--	25	(1.028)	(228)	244	(1.012)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	80.083	219.653	425.939	4.071	729.746	(924)	(54.414)	674.408
Resultado financiero (Nota 19.8)	--	--	--	--	--	--	(111.034)	(111.034)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	--	563.374	563.374
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	--	566.907	566.907
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 13.6)	--	--	--	--	--	--	(93.065)	(93.065)
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 5)	--	--	--	--	--	--	473.842	473.842

Las transacciones más significativas que se realizaron entre segmentos durante el ejercicio 2021 fueron las siguientes:

	Miles de Euros			
	Negocio tradicional	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios	7.290	--	--	7.290
Beneficio / (Pérdida) de explotación	--	(7.290)	--	(7.290)

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

	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	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 7, 8, 9, 11 y 23)	1.522.996	3.232.366	7.497.284	19.765	12.272.411	32.974	44.730	12.350.115
Activos financieros	8.388	17.092	4.346	273	30.099	1.725	228.198	260.022
Otros activos no corrientes	--	--	--	--	--	--	56.073	56.073
Deudores comerciales y otros activos corrientes	--	--	--	--	--	--	61.314	61.314
Total Activo	1.531.384	3.249.458	7.501.630	20.038	12.302.510	34.699	390.315	12.727.524

	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 14)	--	71.124	--	--	71.124	--	1.147	72.271
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	4.593.662	4.593.662
Emisión de pagarés (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	257.000	257.000
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	--	--	--	--	--	--	--	--
Pasivos por arrendamiento (Nota 7)	--	--	--	--	--	20.996	--	20.996
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	--	--	--	--	--	--	135.808	135.808
Otros Pasivos	--	--	--	--	--	--	463.358	463.358
Total Pasivo	--	71.124	--	--	71.124	20.996	5.450.975	5.543.095

	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	86.323	78.443	160.393	205	325.364	2.117	1.791	329.272
Amortizaciones	(29)	(854)	(312)	--	(1.195)	(4.124)	(2.793)	(8.112)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferente a las amortizaciones del periodo:								
- Variación de provisiones (Nota 19.4)	(87)	475	(613)	(45)	(270)	169	(657)	(758)
- Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 19.7)	46.106	143.031	255.177	(88)	444.226	--	--	444.226
- Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 19.6)	(226)	(827)	--	25	(1.028)	(228)	244	(1.012)

7 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.

7.1 Activos por derechos de uso

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Inmovilizado material	16.899	18.886
Activos por derecho de uso	16.899	18.886

7.2 Impuestos diferidos por derecho de uso

	Nota	Miles de Euros	
		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Impuesto diferido de activo por derechos de uso	18.5	289	528
Impuesto diferido por derechos de uso		289	528

7.3 Pasivos por arrendamiento

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Pasivos por arrendamiento no corrientes	16.162	17.737
Pasivos por arrendamientos corrientes	3.404	3.259
Pasivos por arrendamiento	19.566	20.996

7.4 Arrendamientos operativos como arrendataria

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
Hasta 12 meses	2.463	3.181
Entre 1 y 5 años	4.177	5.834
Más de 5 años	--	869
Total cuotas mínimas arrendamientos operativos – como arrendataria	6.640	9.884

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

7.5 Impactos en el estado de resultado consolidado

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Amortizaciones	(2.780)	(2.325)
Gastos financieros por actualización	(1.233)	(792)
Total	(4.013)	(3.117)

8 Inmovilizado material

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

	Nota	Miles de Euros		
		Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado material	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2020		37.495	19.246	56.741
<i>Coste de adquisición</i>		43.365	30.945	74.310
<i>Amortización acumulada</i>		(4.858)	(11.699)	(16.557)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		(1.012)	--	(1.012)
Adiciones		39	2.246	2.285
Dotación a la amortización		(562)	(2.521)	(3.083)
Retiros coste de adquisición		--	(531)	(531)
Retiros amortización acumulada		--	314	314
Trasposos coste adquisición		--	(829)	(829)
Trasposos amortización acumulada		--	(4)	(4)
Deterioro del valor	19.6	269	--	269
Saldo a 31 de diciembre de 2021		37.241	17.921	55.162
<i>Coste de adquisición</i>		43.404	31.831	75.235
<i>Amortización acumulada</i>		(5.420)	(13.910)	(19.330)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		(743)	--	(743)
Adiciones		115	3.928	4.043
Dotación a la amortización		(561)	(3.374)	(3.935)
Retiros coste de adquisición		--	(2.414)	(2.414)
Retiros amortización acumulada		--	2.414	2.414
Deterioro del valor	19.6	743	(703)	40
Saldo a 31 de diciembre de 2022		37.538	17.772	55.310
<i>Coste de adquisición</i>		43.519	33.345	76.864
<i>Amortización acumulada</i>		(5.981)	(14.870)	(20.851)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		--	(703)	(703)

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas 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 2022, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los activos por importe de 40 miles de euros, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes (Nota 4.3). En el ejercicio 2021 se registró una reversión del deterioro del valor de los activos de 269 miles de euros.

Durante el ejercicio 2022 no se han registrado bajas por sustitución (ejercicio 2021: 217 miles de euros).

9 Inversiones inmobiliarias

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

	Nota	Miles de Euros	
		2022	2021
Saldo inicial		12.183.368	11.516.120
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		226.970	263.660
Adiciones derivadas de adquisiciones		--	52.561
Alta de perímetro	2.6	485.145	--
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	19.5	(26.136)	(27.581)
Activos clasificados como mantenidos para la venta	23	(489.205)	(61.503)
Ganancias / (Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	19.7	(147.493)	441.134
Otros movimientos	19.6	(697)	(1.023)
Saldo final		12.231.952	12.183.368

9.1 Movimientos del ejercicio 2022

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados corresponden a inversiones realizadas en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 226.970 miles de euros, incluidos 9.017 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

En el mes de febrero, SFL ha adquirido el 100% de las acciones de la sociedad SCI Pasteur 123, propietaria de un inmueble en París, lo que ha supuesto un alta de perímetro de 485.145 miles de euros (Nota 2.6).

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad dominante ha enajenado dos inmuebles y un local sitios en Madrid por un importe total de venta de 31.624 miles de euros, lo que ha supuesto el registro de un beneficio en el estado de resultado consolidado de 4.809 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta.

En el ejercicio 2022, se han reclasificado inmuebles al epígrafe “Activos clasificados como mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado por importe total de 489.205 miles de euros.

Los otros movimientos corresponden a bajas por sustitución por importe total de 697 miles de euros.

9.2 Movimientos del ejercicio 2021

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados correspondieron a inversiones realizadas en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 263.660 miles de euros, incluidos 11.937 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad dominante adquirió un inmueble en Barcelona por importe de 47.454 miles de euros, costes de adquisición incluidos. Adicionalmente, ejecutó la tercera y última opción de compra para la adquisición de una planta de un inmueble de Madrid por un importe total 5.107 miles de euros, costes de adquisición incluidos lo que supuso una baja, enajenación o disposiciones por otra vía, del anticipo registrado en ejercicios anteriores por importe de 500 miles de euros.

Adicionalmente, se enajenó un inmueble de oficinas por un importe total de venta de 27.200 miles de euros, lo que supuso el registro de una pérdida en el estado de resultado consolidado de 1.567 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta.

En el ejercicio 2021, se reclasificaron inmuebles al epígrafe “Activos clasificados como mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado, por importe total de 61.503 miles de euros.

Los otros movimientos correspondieron a bajas por sustitución por importe total de 1.023 miles de euros.

9.3 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, de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Notas 4.4 y 19.7).

9.4 Costes financieros capitalizados

El detalle de los costes financieros capitalizados como más coste de las inversiones inmobiliarias se detalla en la Nota 19.8.1.

9.5 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 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Barcelona (*)	356.748	332.666	33.390	55.879	390.138	388.545
Madrid	553.118	601.938	157.997	196.643	711.115	798.581
Resto España	--	16.901	--	23.557	--	40.458
París (*)	391.249	341.634	73.871	79.687	465.120	421.321
	1.301.115	1.293.139	265.258	355.766	1.566.373	1.648.905

(*) Para el ejercicio 2022 y 2021, se incluye el 100% de la superficie de los inmuebles cuyas sociedades han sido consolidadas aplicando el método de integración global.

(**) No se incluyen 20.276 m² de superficie de la sociedad dependiente Peñalvento por estar clasificado el activo en el epígrafe de "Existencias" (Nota 11) ni las superficies de 101.501 m² y 8.347 m², correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021 respectivamente, de activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de "Activos clasificados como mantenidos para la venta" (Nota 23).

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene entregado un activo en garantía de un préstamo hipotecario cuyo valor contable asciende a 185.000 miles de euros, en garantía de deuda por importe de 75.700 (Nota 14.7). A 31 de diciembre de 2021, los importes anteriores ascendían a 169.961 y 75.700 miles de euros, respectivamente.

10 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 2021	Altas	Retiros	31 de diciembre de 2022
Depósitos y fianzas constituidos	26.296	304	--	26.600
Total activos financieros no corrientes a coste amortizado	26.296	304	--	26.600
Otros instrumentos financieros	--	2.760	--	2.760
Total activos financieros no corrientes a valor razonable	--	2.760	--	2.760
Total activos financieros no corrientes	26.296	3.064	--	29.360

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2020	Altas	Retiros	31 de diciembre de 2021
Depósitos y fianzas constituidos	29.047	--	(2.751)	26.296
Total activos financieros no corrientes a coste amortizado	29.047	--	(2.751)	26.296

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

Con fecha 11 de febrero 2022 la Sociedad dominante ha adquirido una participación en la sociedad Fifth Wall Real State Technology por importe de 2.760 miles de euros.

11 Existencias

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	60.689	52.409
Adiciones	26.439	8.280
Saldo final	87.128	60.689

Las existencias corresponden al edificio de oficinas que el Grupo está promoviendo para un tercero. Con fecha 3 de octubre de 2018, la Sociedad dominante firmó un contrato de compraventa, sujeto a condición suspensiva, del 100% de las participaciones sociales de la sociedad dependiente Peñalvento. El contrato prevé que la compraventa se perfeccione durante el ejercicio 2023, siempre que se hayan cumplido las condiciones suspensivas en él previstas. El Grupo ha recibido en total 28.287 miles de euros en concepto de pagos a cuenta (Nota 16.3).

El detalle de los costes financieros capitalizados como más coste de las existencias se detalla en la Nota 19.8.1.

12 Deudores comerciales y otros activos no corrientes

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

	Nota	Miles de euros			
		31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Clientes por ventas y prestación de servicios	12.1	19.220	--	17.306	--
Clientes por venta de inmuebles	12.2	225	--	849	--
Periodificación incentivos al arrendamiento	12.3	20.572	83.865	20.817	55.377
Otros deudores	12.4	2.266	--	89.104	--
Otros activos		1.941	--	3.029	--
Deterioro del valor de créditos -					
- Clientes por ventas y prestación de servicios		(6.595)	--	(7.875)	--
- Otros deudores	12.4	(866)	--	(85.473)	--
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		36.763	83.865	37.757	55.377

12.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

Recoge, principalmente, las cantidades de las cuentas por cobrar de clientes del negocio de patrimonio del Grupo, con períodos de facturación mensual, trimestral o anual, no existiendo a 31 de diciembre de 2022 y 2021 saldos vencidos significativos no provisionados.

12.2 Clientes por ventas de inmuebles

Recoge, principalmente, las cantidades pendientes de cobro derivadas de las ventas de activos.

12.3 Periodificación incentivos al arrendamiento

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

En el ejercicio 2022, se han traspasado al epígrafe de "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado el importe de 789 miles de euros correspondiente a la periodificación de los incentivos al alquiler de un inmueble clasificado para la venta (2021: 547 miles de euros) (Nota 23).

12.4 Otros deudores

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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.

Con fecha 21 de mayo de 2021 la Sociedad dominante se adhirió a la propuesta del convenio de la entidad Nozar, S.A., por la cual la Sociedad dominante aceptó una quita del 97% de la deuda y el calendario de pagos diferidos en doce, veintitrés y treinta y cinco meses. Con fecha 21 de diciembre del 2021, el convenio fue ratificado por el juzgado de lo mercantil número 2 de Madrid.

13 Patrimonio

13.1 Capital social

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital social estaba representado por 539.615.637 acciones, de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Según el detalle incluido en el apartado A.2 del informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad dominante del ejercicio 2022, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, eran los siguientes:

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Número de acciones*	% de participación	Número de acciones*	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Qatar Investment Authority (**)	102.675.757	19,03%	102.675.757	19,03%
Fernández González, Carlos	82.488.909	15,29%	80.028.647	14,83%
Puig, S.A.	39.795.000	7,37%	29.002.980	5,37%
Aguila Ltd.	28.880.815	5,35%	28.880.815	5,35%
Credit Agricole, S.A.	22.494.701	4,17%	22.494.701	4,17%
BlackRock Inc	15.956.812	2,96%	16.182.616	3,00%

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

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 ordinaria de accionistas celebrada el 21 de junio de 2022, acordó autorizar al consejo de administración para emitir, en nombre de la Sociedad dominante y en una o varias ocasiones, y por un plazo máximo de 5 años, obligaciones convertibles en nuevas acciones de la Sociedad dominante u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción de acciones de la Sociedad dominante, con expresa atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas hasta un máximo del 20% del capital social, así como de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender la conversión. El importe máximo de la emisión o emisiones de los valores que pueden realizarse al amparo de la presente delegación no podrá exceder en un importe conjunto de 500.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa.

La junta general ordinaria de accionistas celebrada el 21 de junio de 2022, acordó autorizar al consejo de administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de sociedades de capital, para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra del capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, en una o varias veces y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuye al consejo de administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta un máximo del 20% del capital social.

13.2 Prima de emisión

Durante el ejercicio de 2021, a consecuencia de dos ampliaciones de capital, el importe de la prima de emisión se vio incrementado en 204.261 miles de euros. Adicionalmente, con fecha 30 de junio de 2021, la junta general de accionistas acordó distribuir dividendos con cargos a la prima de emisión por importe de 111.087 miles de euros, lo cuales fueron satisfechos a los accionistas.

Con fecha de 21 de junio de 2022 la junta general de accionistas ha acordado distribuir dividendos con cargos a la prima de emisión por importe de 92.681 miles de euros, los cuáles han sido satisfechos a los accionistas.

A 31 de diciembre de 2022 la prima de emisión asciende a 1.491.773 miles de euros.

13.3 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 2022		31 de diciembre de 2021	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Tramo libre	7.915.908	64.494	7.943.007	64.745
Contratos liquidez	302.462	1.880	229.500	1.912
Saldo final	8.218.370	66.374	8.172.507	66.657

13.3.1 Valores propios – Tramo libre

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

	Nota	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
		Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial		7.943.007	64.745	3.131.110	22.546
Plan de recompra 2021		--	--	5.000.000	43.439
Entrega de acciones plan incentivos	20	(27.099)	(251)	(296.337)	(2.134)
Otras adquisiciones		--	--	108.234	894
Saldo final		7.915.908	64.494	7.943.007	64.745

Planes de recompra de acciones de la Sociedad dominante –

Con fecha 13 de julio de 2021 la Sociedad dominante acordó llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias. El número máximo de acciones a adquirir ascendía a 5.000.000, equivalentes 0,93% del capital social de la Sociedad dominante a dicha fecha. Con fecha 16 de noviembre de 2021 la Sociedad dominante dio por finalizado el plan de recompra de acciones.

13.3.2 Valores propios - Contratos de liquidez

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

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

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial	229.500	1.912	229.500	1.894
Contrato liquidez de fecha 11 de julio de 2017				
Gastos	--	--	--	18
Contrato liquidez de fecha 4 de enero de 2022				
Compra	17.945.849	116.688	--	--
Venta	(17.872.887)	(116.720)	--	--
Saldo final	302.462	1.880	229.500	1.912

Con fecha 11 de julio de 2017, la Sociedad dominante suscribió un 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.

Con fecha 4 de enero de 2022, la Sociedad dominante ha comunicado la resolución de dicho contrato y ha sido sustituido por uno nuevo firmado con Banco Sabadell, S.A. La vigencia del contrato es de 12 meses, prorrogables.

13.4 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 31 de diciembre de 2020		54.767	141.973	(19.457)	12.410	55.195	244.888
Revalorización – bruto		--	--	45.697	--	--	45.697
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Participación no dominante en revalorización - bruto		--	--	(114)	--	--	(114)
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Reclasificación a resultados - bruto		--	--	(8.977)	--	--	(8.977)
Participación no dominante en reclasificación a resultados - bruto		--	--	1	--	--	1
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Otro resultado global		--	--	36.607	--	--	36.607
Traspaso a/desde ganancias acumuladas		--	--	--	(1.094)	--	(1.094)
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>							
Pagos basados en acciones	20	--	--	--	1.463	--	1.463
Transacciones con participaciones no dominantes		--	--	(28)	--	(42.438)	(42.466)
A 31 de diciembre de 2021		54.767	141.973	17.122	12.779	12.757	239.398

	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 31 de diciembre de 2021		54.767	141.973	17.122	12.779	12.757	239.398
Revalorización – bruto		--	--	279.650	--	--	279.650
Impuesto diferido		--	--	(452)	--	--	(452)
Participación no dominante en revalorización - bruto		--	--	(1.117)	--	--	(1.117)
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Reclasificación a resultados - bruto		--	--	(2.124)	--	--	(2.124)
Participación no dominante en reclasificación a resultados - bruto		--	--	36	--	--	36
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Otro resultado global		--	--	275.993	--	--	275.993
Traspaso a/desde ganancias acumuladas		3.873	--	--	--	--	3.873
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>							
Pagos basados en acciones	20	--	--	--	4.710	361	5.071
Transacciones con participaciones no dominantes		--	--	--	--	(687)	(687)
A 31 de diciembre de 2022		58.640	141.973	293.115	17.489	12.431	523.648

13.4.1 Reserva Legal

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

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

Con fecha 21 de junio de 2022 se celebró la Junta General de Accionistas dónde se aprobó dotar a la reserva legal 3.873 miles de euros del resultado del ejercicio 2021.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la reserva legal no está totalmente constituida.

13.4.2 Otras reservas

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad dominante mantiene 169.439 miles de euros de reservas indisponibles. Adicionalmente, esta partida incluye la reserva de fusión generada por las operaciones realizadas en 2019, por importe de 27.466 miles de euros de saldo deudor.

13.5 Ganancias acumuladas

Los movimientos en las ganancias acumuladas son los siguientes:

	Nota	Miles de euros	
		2022	2021
Saldo a 31 de diciembre del ejercicio anterior		2.892.540	2.418.533
Beneficio neto del ejercicio	5	7.979	473.842
Dotación a la reserva legal	13.4.1	(3.873)	--
Traspaso a/desde otras reservas		--	1.094
<i>Partidas de otro resultado global reconocidas directamente en ganancias acumuladas:</i>			
Aumentos de capital		--	(1.223)
Resultados por operaciones con acciones propias		(789)	125
Dividendos		(34.855)	--
Otras ganancias/(pérdidas)		373	169
Saldo a 31 de diciembre		2.861.375	2.892.540

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 20.1), 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), así como por operaciones llevadas a cabo por el intermediario financiero al amparo del contrato de liquidez.

13.6 Participaciones no dominantes

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

	Miles de Euros				
	Inmocol Torre Europa, S.A.	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	Subgrupo SFL	Wittywood, S.L.	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2020	11.447	309	1.416.473	4.387	1.432.616
Resultado del ejercicio (Nota 19.10)	275	(59)	92.871	(22)	93.065
Dividendos y otros	--	--	(27.712)	--	(27.712)
Modificaciones de perímetro (Nota 2.6)	--	(250)	(312.177)	--	(312.427)
Instrumentos financieros de cobertura	--	--	113	--	113
Saldo a 31 de diciembre de 2021	11.722	--	1.169.568	4.365	1.185.655
Resultado del ejercicio (Nota 19.10)	1.107	--	40.584	(52)	41.639
Dividendos y otros	--	--	(40.863)	--	(40.863)
Modificaciones de perímetro (Nota 2.6)	--	--	--	(4.313)	(4.313)
Instrumentos financieros de cobertura	678	--	403	--	1.081
Saldo a 31 de diciembre de 2022	13.507	--	1.169.692	--	1.183.199

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 2022	31 de diciembre de 2021
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(3.007)	(17.829)
Dividendo pagado por las sociedades dependientes del subgrupo SFL a participaciones no dominantes	(37.931)	(9.944)
Otros	75	61
Total	(40.863)	(27.712)

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

- SFL mantenía sendos acuerdos de accionistas en las sociedades SCI Washington y Parholding, en las que SFL poseía el 66% y el 50% de su capital social, respectivamente.
- Como consecuencia de las operaciones realizadas por el Grupo durante el ejercicio 2021 descritas en la Nota 2.6, SFL adquirió las participaciones no dominantes existentes en dichas sociedades, con lo que los pactos anteriores quedaron sin efecto, a cambio del 49% de las sociedades SCI Paul Cézanne, SCI 103 Grenelle, SAS Cloud y SAS Champs-Élysées, para las que la sociedad SFL y Prédica firmaron un nuevo acuerdo de accionistas.
- SFL mantiene las sociedades dependientes anteriores participadas al 51%. En base al pacto de accionistas, en el que se cumplen las condiciones para calificar dichas participaciones como de control (las decisiones que afectan de forma más relevantes a las sociedades están controladas por SFL), SFL tiene el control exclusivo de las cuatro sociedades. En consecuencia, el Grupo ha consolidado las cuatro sociedades dependientes por integración global.

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

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

Sociedad dependiente	% no dominante	Miles de euros							Flujos de efectivo
		Activo no corriente	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	Ingresos ordinarios	Resultado del ejercicio	Resultado global total	
Grupo SFL	1,7%	8.159.380	168.614	2.323.226	528.333	204.517	181.616	206.102	(45.448)
Inmocol Torre Europa (*)	50%	39.429	5.316	20.697	1.266	--	(156)	(156)	3.630

(*) En virtud del pacto con accionistas firmado entre las partes.

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

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

31 de diciembre de 2022	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos	--	--	--	--	420.000	--	420.000	420.000
Financiación sindicada	--	100.000	--	--	--	--	100.000	100.000
Intereses	2.354	--	--	--	--	--	--	2.354
Gastos formalización deudas	(2.688)	(2.544)	(2.164)	(2.016)	(1.554)	--	(8.278)	(10.966)
Total deudas con entidades de crédito	(334)	97.456	(2.164)	(2.016)	418.446	--	511.722	511.388
Otros pasivos financieros	2.473	--	--	--	--	--	--	2.473
Total otros pasivos financieros	2.473	--	--	--	--	--	--	2.473
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	2.139	97.456	(2.164)	(2.016)	418.446	--	511.722	513.861
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisiones de bonos	--	187.200	1.000.000	700.000	599.000	2.024.000	4.510.200	4.510.200
Intereses	26.957	--	--	--	--	--	--	26.957
Gastos formalización deudas	(9.463)	(9.419)	(8.607)	(7.150)	(5.667)	(3.460)	(34.303)	(43.766)
Total emisión de obligaciones y valores similares	17.494	177.781	991.393	692.850	593.333	2.020.540	4.475.897	4.493.391
Emisión de pagarés	409.000	--	--	--	--	--	--	409.000
Total emisión de pagarés	409.000	--	--	--	--	--	--	409.000
Total	428.633	275.237	989.229	690.834	1.011.779	2.020.540	4.987.619	5.416.252

31 de diciembre de 2021	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos	--	75.700	--	--	--	--	75.700	75.700
Intereses	702	--	--	--	--	--	--	702
Gastos formalización deudas	(2.047)	(1.985)	(1.575)	(921)	(77)	--	(4.558)	(6.605)
Total deudas con entidades de crédito	(1.345)	73.715	(1.575)	(921)	(77)	--	71.142	69.797
Otros pasivos financieros	2.474	--	--	--	--	--	--	2.474
Total otros pasivos financieros	2.474	--	--	--	--	--	--	2.474
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	1.129	73.715	(1.575)	(921)	(77)	--	71.142	72.271
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisiones de bonos	289.600	--	187.200	1.000.000	700.000	2.425.000	4.312.200	4.601.800
Intereses	25.467	--	--	--	--	--	--	25.467
Gastos formalización deudas	(6.362)	(6.134)	(6.090)	(5.277)	(3.820)	(5.922)	(27.243)	(33.605)
Total emisión de obligaciones y valores similares	308.705	(6.134)	181.110	994.723	696.180	2.419.078	4.284.957	4.593.662
Emisión de pagarés	257.000	--	--	--	--	--	--	257.000
Total emisión de pagarés	257.000	--	--	--	--	--	--	257.000
Total	566.834	67.581	179.535	993.802	696.103	2.419.078	4.356.099	4.922.933

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecido durante el ejercicio 2022, surgidos de flujos de efectivo, se presentan en la siguiente tabla:

	Miles de euros		
	31 de diciembre de 2021	Flujos de efectivo	31 de diciembre de 2022
Préstamos	75.700	344.300	420.000
Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 23)	--	75.700	75.700
Financiación sindicada	--	100.000	100.000
Emisión de pagarés	257.000	152.000	409.000
Emisiones de bonos	4.601.800	(91.600)	4.510.200
Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)	4.934.500	580.400	5.514.900
Efectivo y medios equivalentes	(218.942)	58.985	(159.957)
Endeudamiento financiero neto	4.715.558	639.385	5.354.943

En el ejercicio 2022, la Sociedad dominante ha reclasificado un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 75.700 miles de euros al epígrafe de "Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta" (Nota 23).

14.1 Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad dominante

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

Fecha de la emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
28-10-16	8 años	10-2024	1,450%	600.000	187.200	187.200
10-11-16	10 años	11-2026	1,875%	50.000	50.000	50.000
28-11-17	8 años	11-2025	1,625%	500.000	500.000	500.000
28-11-17	12 años	11-2029	2,500%	300.000	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	500.000
22-06-21	8 años	06-2029	0,750%	625.000	625.000	625.000
Total emisiones					2.812.200	2.812.200

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

Las emisiones de obligaciones de fecha de emisión 14-10-20 y 22-06-21 fueron admitidas a negociación en el mercado regulado (AIAF Fixed Income Securities Market) de la Bolsa de Madrid (CNMV) y el resto de las emisiones de obligaciones en el mercado regulado (Main Securities Market) de la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange).

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad dominante es de 2.440.714 y 2.928.360 miles de euros, respectivamente.

14.1.1 Programa European Medium Term Note -

Con fecha 5 de octubre de 2016 la Sociedad dominante registró en la bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) un programa EMTN (*European Medium Term Note*) por importe de 3.000.000 miles de euros, ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses. Con fecha 8 de junio de 2022, la CNMV ha aprobado la inscripción de la renovación del programa en los registros oficiales del Folleto de Base de Renta Fija (*Euro Medium Term Note Programme*) de la Sociedad dominante.

14.1.2 Cumplimiento de ratios financieras -

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de determinadas ratios financieras. En virtud de dichas ratios, el valor del activo no garantizado de Grupo del estado de situación financiera consolidado, a cada una de las fechas anteriormente mencionadas, tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 31 de diciembre de 2022 y 2021 se cumplen las citadas ratios.

14.2 Emisión de obligaciones simples de SFL

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

Fecha de emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
16-11-15	7 años	11-2022	2,250%	500.000	--	289.600
29-05-18	7 años	05-2025	1,500%	500.000	500.000	500.000
05-06-20	7 años	06-2027	1,500%	599.000	599.000	500.000
21-10-21	6,5 años	04-2028	0,500%	599.000	599.000	500.000
Total emisiones					1.698.000	1.789.600

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

En el mes de septiembre de 2022, se ha amortizado anticipadamente la totalidad del saldo vivo de la emisión de obligación de fecha 16-11-15, por importe de 289.600 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.470.152 y 1.836.854 miles de euros, respectivamente.

14.3 Emisión de pagarés de la Sociedad dominante

La sociedad dominante registró en la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange) en el mes de diciembre 2018, un programa de papel comercial (*European Commercial Paper*) por un límite máximo de 300.000 miles de euros con vencimiento a corto plazo, ampliado posteriormente a 500.000 miles de euros. Dicho programa ha sido renovado el 22 de septiembre del 2022. A 31 de diciembre de 2022 no hay emisiones (140.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

14.4 Emisión de pagarés de SFL

SFL registró en el mes de septiembre de 2018, un programa de emisión de pagarés (NEU CP) por un importe máximo de 500.000 miles de euros con vencimiento a corto plazo. Dicho programa ha sido renovado en el mes de mayo del 2022. A 31 de diciembre de 2022 las emisiones vigentes ascienden a 409.000 miles de euros (117.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

14.5 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 2022		31 de diciembre de 2021	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	11-2027	1.000.000	--	1.000.000	--
Total financiación sindicada Sociedad dominante		1.000.000	--	1.000.000	--

Con fecha noviembre de 2022 se ha ampliado el vencimiento de la línea de crédito hasta noviembre del 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.

14.5.1 Cumplimiento de ratios financieras –

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad dominante cumple con todas las ratios financieras.

14.6 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 2022		31 de diciembre de 2021	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	06-2024	390.000	100.000	390.000	--
Total financiación sindicada SFL		390.000	100.000	390.000	--

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

14.6.1 Cumplimiento de ratios financieras -

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

14.7 Préstamos con garantía hipotecaria

El detalle del préstamo con garantía hipotecaria que mantiene el Grupo se presenta en la tabla siguiente:

	Nota	Miles de Euros			
		31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
		Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversiones inmobiliarias	9.5	--	--	75.700	170.400
Total préstamos con garantía hipotecaria		--	--	75.700	170.400

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.

Dicho préstamo ha sido reclasificado en el ejercicio 2022 al epígrafe de “Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidada (Nota 23).

14.7.1 Cumplimiento de ratios financieras -

El préstamo con garantía hipotecaria del Grupo está sujeto al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo cumple las ratios financieras exigidas.

14.8 Otros préstamos

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

Miles de euros	Sociedad	Vencimiento	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
			Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
CADIF	SFL	06.2025	175.000	--	175.000	--
BECM	SFL	07.2027	200.000	--	150.000	--
Banque Postale	SFL	06.2024	75.000	--	75.000	--
BNP Paribas	SFL	05.2025	150.000	--	150.000	--
Société Générale	SFL	10.2025	100.000	--	100.000	--
Intesa Sanpaolo	SFL	12.2027	100.000	--	100.000	--
Caixabank	SFL	03.2027	100.000	--	--	--
Sabadell	SFL	11.2027	50.000	--	--	--
Préstamos bilaterales (Revolving Credit Facility)			950.000	--	750.000	--
BBVA	Colonial	04.2027	100.000	100.000	--	--
BNP Term Loan	SFL	12.2027	300.000	300.000	--	--
Bankinter	Inmocol	02.2027	20.000	20.000	--	--
Otros préstamos			420.000	420.000	--	--
Total préstamos			1.370.000	420.000	750.000	--

Préstamos bilaterales formato Revolving Credit Facility (RCF)

En el ejercicio 2022, SFL ha incrementado el límite del préstamo BECM en 50.000 miles de euros y ha extendido el vencimiento en 4 años más hasta julio 2027. Asimismo, se han extendido el vencimiento del préstamo de CADIF en 2 años y el de Sanpaolo en 1 año más, hasta situarlos en 2025 y 2027, respectivamente.

En el mes de marzo 2022, SFL ha firmado un nuevo préstamo bilateral formato RCF con Caixabank por un límite de 100.000 miles de euros y vencimiento en 2027. Adicionalmente, en noviembre de 2022, SFL ha firmado otro préstamo bilateral formato RCF con el Banco Sabadell de límite 50.000 miles de euros y vencimiento 2027. A fecha de cierre del ejercicio ambos préstamos estaban disponibles en su totalidad.

Otros préstamos

En el mes de febrero 2022, la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. ha firmado un nuevo préstamo bilateral con la entidad financiera Bankinter por importe de 20.000 miles de euros, así como un nuevo instrumento financiero derivado de cobertura para cubrir dicho pasivo, con la entidad Société Générale (Nota 15).

En abril de 2022, la Sociedad dominante ha firmado un nuevo préstamo bilateral por importe de 100.000 miles de euros con vencimiento 2027. Dicho préstamo tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado al rating que la Sociedad dominante obtenga en materia ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la Agencia de sostenibilidad GRESB.

En diciembre 2022, SFL ha firmado un préstamo en formato (Term Loan) con diferentes entidades bancarias por un límite de 300.000 miles de euros y vencimiento 2027, prorrogable anualmente durante 2 años hasta 2029. Dicho préstamo está dispuesto en su totalidad a cierre del ejercicio.

14.8.1 Cumplimiento de ratios financieras

Todos los préstamos de SFL están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieras, con periodicidad semestral. A 31 de diciembre de 2022 y 2021, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2022 el préstamo de la Sociedad dominante cumple con las ratios financieras previstas en su contrato de financiación.

14.9 Garantías entregadas

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores por importe de 8.883 miles de euros (8.845 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

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

14.10 Efectivo y medios equivalentes

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 159.957 y 218.942 miles de euros, respectivamente, de los cuales, 1.382 miles de euros son de uso restringido o se encuentran pignorados a 31 de diciembre de 2022 (2021: 1.777 miles de euros).

14.11 Gastos de formalización de deudas

El Grupo ha registrado durante el ejercicio 2022 y 2021 en el estado de resultado consolidado 8.636 y 6.292 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los gastos de formalización amortizados durante el ejercicio (Nota 19.8).

14.12 Interés de financiación

El tipo de interés medio del Grupo en el ejercicio 2022 ha sido del 1,44% (1,73% en 2021) o del 1,73% incorporando la periodificación de comisiones (2,04% en 2021). El tipo de interés medio de la deuda del Grupo vigente a 31 de diciembre de 2022 (spot) es del 1,71% (1,40% a 31 de diciembre de 2021).

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 2022	31 de diciembre de 2021
Obligaciones	26.957	25.467
Deudas con entidades de crédito	2.354	702
Total	29.311	26.169

14.13 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.

14.14 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 2022, el porcentaje

de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda del Grupo, se sitúa en el 96% (a 31 de diciembre de 2021 era del 95%).

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 2022 el Grupo dispone de suficientes líneas de financiación para atender sus vencimientos a corto plazo. El Grupo no contrata productos financieros de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

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

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

15 Instrumentos financieros derivados

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

	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo) (*)
Coberturas de flujos de efectivo -						
CAP	SFL	CIC	2,0000%	2023	100.000	13
Swap	SFL	CIC	2,6250%	2027	100.000	1.762
Swap	SFL	Société Générale	2,4920%	2029	100.000	3.162
Swap	SFL	CIC	2,4240%	2029	100.000	3.603
Swap	SFL	CADIF	2,4925%	2029	200.000	6.322
Swap	Inmocol	Société Générale	0,8400%	2027	20.000	1.829
Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas -						
Swap	Colonial	Natwest	0,3460%	2033	25.000	5.841
Swap	Colonial	Natwest	0,3490%	2033	150.000	35.010
Swap	Colonial	CA-CIB	0,5730%	2029	173.000	18.510
Swap	Colonial	BBVA	0,5673%	2029	165.700	17.752
Swap	Colonial	CaixaBank	0,5695%	2029	168.050	17.979
Swap	Colonial	Société Générale	0,6190%	2030	747.500	76.868
Swap	Colonial	Société Générale	0,7075%	2032	173.500	16.035
Swap	Colonial	Natixis	0,7040%	2032	173.300	16.059
Swap	Colonial	Société Générale	0,7600%	2033	213.500	19.140
Swap	Colonial	Natixis	0,7570%	2033	213.350	19.188
Swap	Colonial	JP Morgan	0,8000%	2033	102.750	8.982
Swap	Colonial	Natixis	0,7900%	2033	101.470	8.974
Total a 31 de diciembre de 2022					3.027.120	277.029

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

	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Coberturas de flujos de efectivo-						
Collar	SFL	Société Générale	-0,11%/-0,60%	2026	100.000	1.671
Collar	SFL	CIC	-0,25%/-0,52%	2027	100.000	2.453
Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas -						
Swap	Colonial	Natwest	0,3460%	2033	25.000	501
Swap	Colonial	Natwest	0,3490%	2033	150.000	2.966
Swap	Colonial	CA-CIB	0,5730%	2034	85.000	561
Swap	Colonial	BBVA	0,5673%	2034	82.500	623
Swap	Colonial	CaixaBank	0,5695%	2034	82.500	551
Swap	Colonial	Société Générale	0,6190%	2035	375.000	1.933
Swap	Colonial	Société Générale	0,7075%	2034	125.000	675
Swap	Colonial	Natixis	0,7040%	2034	125.000	704
Swap	Colonial	Société Générale	0,7600%	2035	156.250	761
Swap	Colonial	Natixis	0,7570%	2035	156.250	794
Swap	Colonial	JP Morgan	0,8000%	2035	75.000	251
Swap	Colonial	Natixis	0,7900%	2035	75.000	331
Total a 31 de diciembre de 2021					1.712.500	14.775

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, SFL ha cancelado los dos instrumentos derivados que tenía contratados por importe nominal de 200.000 miles de euros. El importe registrado directamente en el patrimonio neto asociado a dichos instrumentos, que ascendía a 15.295 miles de euros, se imputará en el estado de resultado consolidado a lo largo de la vida útil de las nuevas obligaciones emitidas (TAP) por SFL (Nota 14.2).

Durante el segundo semestre del ejercicio 2022, la Sociedad dominante ha cancelado instrumentos de cobertura forward starting por un importe nominal de 1.337.500 miles de euros, con vencimiento 2034 y 2035 (y plazo inicial de 7 y 10 años). La Sociedad dominante aplicaba la contabilidad de coberturas a dichos instrumentos en base a transacciones previstas de emisión de deuda futura. Dado que las transacciones previstas siguen siendo probables, la Sociedad dominante ha mantenido en el patrimonio neto el importe registrado por el cambio de valor de mercado de dichas coberturas hasta el momento de la cancelación (185.752 miles de euros). Dicho importe será reciclado al estado de resultado consolidado a partir de la fecha en que estaban previstas las emisiones de deudas inicialmente cubiertas. Dichas cancelaciones han supuesto un coste registrado en la cuenta de resultados por importe de 1.992 miles de euros. En paralelo, la Sociedad dominante ha contratado nuevos derivados con un importe nominal de 2.232.120 miles de euros y vencimiento en 2029, 2030, 2032 y 2033 (todos con un plazo de 5 años).

Adicionalmente, SFL ha contratado cinco coberturas de flujos de efectivo por un total de 600.000 miles de euros con CIC, Société Generale y CADIF, con vencimiento 2023, 2027 y 2029. Dichas coberturas tienen un tipo promedio del 2,42%.

El impacto en el estado de resultado consolidado de la contabilización de los instrumentos financieros derivados para los ejercicios 2022 y 2021 se muestra en la siguiente tabla:

	Nota	Miles de Euros	
		2022	2021
Ingresos por instrumentos financieros derivados		--	8.912
Gastos por instrumentos financieros derivados		(1.992)	(128)
Gasto neto por instrumentos financieros derivados	19.8	(1.992)	8.784

15.1 Contabilidad de coberturas

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad dominante y SFL aplican la contabilidad de cobertura a diversos instrumentos financieros derivados.

A 31 de diciembre de 2022, el impacto acumulado reconocido directamente en el patrimonio neto del estado de situación financiera consolidado por la contabilización de cobertura ha ascendido a un saldo acreedor de 293.115 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2021, el impacto registrado ascendió a un saldo acreedor de 17.122 miles de euros (Nota 13.4).

15.2 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 2022, usando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

Variaciones de +/- 25 puntos básicos en la curva de los tipos de interés obtienen un efecto sobre el valor razonable de los instrumentos financieros derivados de 32.814 y -27.361 miles de euros, respectivamente.

16 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 2022		31 de diciembre de 2021	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		42.533	--	41.992	--
Acreedores por compra de inmuebles		34.991	--	35.445	--
Anticipos	11	59.956	--	31.282	28.287
Fianzas y depósitos recibidos		4.005	80.562	3.434	59.322
Deudas con la Seguridad Social		2.885	--	3.170	--
Ingresos anticipados		2.187	--	1.952	--
Otros acreedores y pasivos		22.397	359	18.533	566
Total		168.954	80.921	135.808	88.175

16.1 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.

16.2 Acreedores por compra de inmuebles

Recoge las deudas derivadas de adquisiciones de participaciones y/o inmuebles. A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el importe recogido en esta partida corresponde, fundamentalmente, pagos por obras de rehabilitación o reforma de diversos inmuebles en desarrollo de SFL. El efecto de la actualización de los pagos aplazados no es significativo.

16.3 Anticipos de clientes

Los anticipos no corrientes recogen, principalmente, la cantidad de 28.287 miles de euros 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 11), así como los importes cobrados anticipadamente por parte de los clientes de SFL por importe de 31.360 miles de euros.

16.4 Fianzas y depósitos recibidos

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

16.5 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.

16.6 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.

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	41	29
Ratio de operaciones pagadas	41	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	43	43
	Importe (Miles de euros)	
Total pagos realizados	178.185	
Total número de facturas pagadas	29.008	
Total pagos pendientes	10.230	
Total pagos realizados dentro del plazo máximo legal	145.671	
Total pagos realizados dentro del plazo máximo legal sobre el total de pagos realizados	82,00%	
Total facturas pagadas dentro del plazo máximo legal	26.732	
Total facturas pagadas dentro del plazo máximo legal sobre el total de facturas pagadas	92,00%	

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

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación establece que el 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.

17 Provisiones y activos y pasivos contingentes

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

	Miles de Euros	
	No corrientes	Corrientes
	Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones
Saldo inicial	1.877	3.661
Dotaciones	1.193	380
Dotaciones contra patrimonio neto	(383)	--
Otros retiros	(6)	(960)
Aplicación	(12)	--
Traspaso	(1.114)	1.114
Saldo final	1.555	4.195

17.1 Provisiones no corrientes

17.1.1 Provisión personal –

Incluye los importes correspondientes a las indemnizaciones por jubilación y a las gratificaciones por antigüedad correspondientes a empleados de SFL (Nota 4.11) por importe de 1.036 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (1.346 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

17.2 Provisiones corrientes

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

18 Situación fiscal

18.1 Opción por el Régimen Fiscal SOCIMI y SIIC

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

18.2 Saldos mantenidos con las administraciones públicas

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

	Nota	Miles de Euros			
		Corriente		No corriente	
		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales		9	5	--	--
Hacienda Pública, deudora por impuestos de sociedades		606	519	--	--
Hacienda Pública, deudora por IVA		18.621	23.033	--	--
Activos por impuestos diferidos	18.5	--	--	510	696
Total		19.236	23.557	510	696

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

	Nota	Miles de Euros			
		Corriente		No corriente	
		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades		374	938	--	--
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales		3.327	3.324	--	--
Hacienda Pública, acreedora por IVA		7.720	5.274	--	--
Pasivos por impuestos diferidos	18.6	--	--	348.156	360.109
Total		11.421	9.536	348.156	360.109

18.3 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 imponible 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	
	2022	2021
Gasto por impuesto sobre las ganancias	(3.647)	(2.750)
Impuesto diferido revalorización activos a su valor razonable (NIC 40)	13.208	7.594
Otros componentes no principales	(1.935)	(1.311)
Impuesto sobre las ganancias	7.626	3.533

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
Beneficio de las actividades que continúan antes de gasto por impuesto	41.992	563.374
	41.992	563.374
Impuesto al tipo impositivo en España del 25%	(10.498)	(144.144)
Efecto impositivo de importes que no son deducibles (imponibles) en el cálculo del beneficio fiscal:		
Aplicación NIC40 (revalorizaciones y retrocesiones de amortizaciones)	4.127	118.650
Deterioro del fondo de comercio	--	3
Otros ajustes	(2.198)	13.074
Subtotal	(8.569)	(12.417)
Diferencia en tipos impositivos por régimen SOCIMI y SIIC	19.921	15.674
Diferencia en tipos impositivos extranjeros	(971)	(962)
Ajustes al impuesto corriente de ejercicios anteriores	1	258
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente usadas para reducir gasto por impuesto diferido	773	--
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente recuperadas ahora para reducir gasto por impuesto corriente	(637)	--
Pérdidas fiscales del ejercicio no reconocidas contablemente	(2.892)	980
Gasto por impuesto sobre las ganancias	7.626	3.533

18.5 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 2021	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2022
Por arrendamientos	7.2	528	--	(239)	289
Otros		168	53	--	221
Total		696	53	(239)	510

18.5.1 Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensación –

El Impuesto de Sociedades vigente en España 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.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar de las sociedades españolas acumuladas a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 5.384.125 miles de euros.

18.5.2 Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones -

El Grupo tiene diversas deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2022 por insuficiencia de cuota por importe de conjunto de 8.085 miles de euros no activadas.

18.6 Pasivos por impuestos diferidos

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

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2021	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2022
Revalorización de activos	355.224	(12.057)	(161)	343.006
Revalorización de activos-España-	144.559	(4.886)	(161)	139.512
Revalorización de activos-Francia-	210.665	(7.171)	--	203.494
Diferimiento por reinversión	4.409	(187)	--	4.222
Instrumentos de cobertura	--	452	--	452
Otros	476	--	--	476
Total	360.109	(11.792)	(161)	348.156

18.6.1 Diferido de pasivo por revalorización de activos –

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

Revalorización de activos - España –

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

Tras la adopción del régimen fiscal SOCIMI durante el ejercicio 2017, los movimientos en los impuestos diferidos registrados que corresponden fundamentalmente, a los inmuebles propiedad de las sociedades que no han optado por dicho régimen, es decir, Inmocol Torre Europa, S.A para el ejercicio 2022 (Wittywood, S.L. e Inmocol Torre Europa, S.A. para el ejercicio 2021), participada 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 46.403 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 -

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 2022 y 2021, únicamente quedaban fuera de dicho régimen fiscal los activos de las sociedades integrantes del subgrupo Parholding.

18.7 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.

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

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

18.8 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.

18.9 Adhesión al código de buenas prácticas tributarias

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el consejo de administración de la Sociedad dominante, acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias ("CBPT" en adelante). Dicho acuerdo fue comunicado a la administración con fecha 8 de enero de 2016. Durante el ejercicio 2022, la Sociedad dominante ha presentado el Informe Anual de Transparencia Fiscal para empresas adheridas al CBPT correspondiente al ejercicio 2021, siguiendo la propuesta para el reforzamiento de las buenas prácticas de transparencia fiscal empresarial de las empresas adheridas al Código de Buenas Prácticas Tributarias, aprobada en la sesión plenaria del 20 de diciembre de 2016.

19 Ingresos y gastos

19.1 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:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Barcelona	44.569	41.793
Madrid	98.201	89.899
Resto España	--	1.672
París	204.517	174.634
Total patrimonio (negocio tradicional)	347.287	307.998
Total negocio flexible	14.326	8.721
Total importe neto de la cifra de negocios	361.613	316.719

Los ingresos de los ejercicios 2022 y 2021 incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4.15). Asimismo, incluye la periodificación de las cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada (Nota 16.5). A 31 de diciembre de 2022, el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocio de 25.493 miles de euros (para el ejercicio 2021 supuso una disminución de 6.500 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 2022	31 de diciembre de 2021
<i>Menos de un año</i>	360.423	314.513
España	132.192	126.807
Francia	228.231	187.706
<i>Entre uno y cinco años</i>	901.344	698.233
España	220.234	187.602
Francia	681.110	510.631
<i>Más de cinco años</i>	689.312	501.738
España	40.323	26.019
Francia	648.989	475.719
Total	1.951.079	1.514.484
<i>España</i>	392.749	340.428
<i>Francia</i>	1.558.330	1.174.056

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

19.2 Otros ingresos de explotación

Corresponden, fundamentalmente, a la prestación de servicios inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2022 y 2021 su importe se sitúa en 9.304 y 5.330 miles de euros, respectivamente.

19.3 Gastos de personal

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
Sueldos y salarios	19.017	25.904
Indemnizaciones	4.790	903
Seguridad Social a cargo de la Empresa	6.252	6.757
Otros gastos sociales	7.388	4.761
Aportaciones a planes de prestación definida	217	288
Reasignación interna	(1.445)	(1.236)
Total Gastos personal	36.219	37.377
<i>España</i>	17.836	14.638
<i>Francia</i>	18.383	22.739

Dentro de la partida de "Sueldos y salarios" del ejercicio 2021 se incluían el devengo, según la normativa laboral francesa vigente, de una retribución extraordinaria de ciertos empleados de la sociedad dependiente SFL derivada de las operaciones extraordinarias realizadas durante el ejercicio 2021 (ventas de inversiones inmobiliarias y participaciones no dominantes) por importe de 8.128 miles de euros.

Dentro de la partida "Otros gastos sociales" se recogen los importes correspondientes a la periodificación del ejercicio 2022 derivada del coste del plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante (Nota 20.1) y del plan de opciones de SFL (Nota 20.2), por importe conjunto de 5.320 miles de euros (3.787 miles de euros en el ejercicio 2021).

Las aportaciones a planes de prestación definida efectuadas por la Sociedad dominante en el ejercicio 2022 y 2021 ascienden a 7.388 y 4.761 miles de euros, respectivamente, y se reconocen dentro de la partida de "Seguridad Social a cargo de la empresa". 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 2022		Media 2021	
	2022		2021		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres				
Direcciones Generales y de Área	11	8	11	8	11	8	11	9
Técnicos titulados y mandos intermedios	39	45	33	45	36	43	37	43
Administrativos	36	98	29	95	34	94	29	92
Otros	5	1	5	1	5	1	5	1
Total personas empleadas por género	91	152	78	149	86	146	82	145
Total personas empleadas del Grupo	243		227		232		227	

De total de empleados del Grupo, el número de personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 diciembre de 2022 es de 4 (2021: 1).

19.4 Otros gastos de explotación

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
Servicios exteriores y otros gastos	27.935	18.191
Tributos	27.363	25.914
Total Otros gastos de explotación	55.298	44.105

19.4.1 Variación neta de provisiones

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
Aplicación neta provisiones explotación	--	(526)
Dotación neta provisión insolvencias y otras	1.488	1.195
Otras dotaciones/(reversiones) de provisiones	(968)	(4.772)
Total Variación neta de provisiones	520	(4.103)

19.5 Resultados netos por venta de activos

La composición de los resultados netos por venta de activos (Notas 9 y 23) del Grupo, así como su distribución geográfica, se detalla a continuación:

	Miles de Euros					
	España		Francia		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Precio de venta	56.624	85.597	26.872	264.000	83.496	349.597
Baja activo (Notas 9 y 23)	(49.650)	(84.678)	(27.035)	(262.684)	(76.685)	(347.362)
Baja carencias	(2)	(269)	--	71	(2)	(198)
Costes indirectos y otros	(594)	(2.019)	(277)	(1.279)	(871)	(3.298)
Resultado neto por venta de activos	6.378	(1.369)	(440)	108	5.938	(1.261)

19.6 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	
		2022	2021
(Deterioro) / Reversión de inmuebles para uso propio	8	40	269
Bajas sustitutivas	9	(697)	(1.281)
Activos por derechos de uso		26	--
Resultado por variación de valor de activos y deterioro		(631)	(1.012)

19.7 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	
		2022	2021
Inversiones inmobiliarias	9	(147.493)	441.134
Activos clasificados como mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias	23	--	3.092
Variaciones de valor inversiones inmobiliarias		(147.493)	444.226
España		(186.129)	189.049
Francia		38.636	255.177

19.8 Ingresos y gastos financieros

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

	Nota	Miles de Euros	
		2022	2021
Ingresos financieros:			
Otros intereses e ingresos asimilados		657	488
Ingresos por instrumentos financieros derivados	15	--	8.912
Total Ingresos Financieros		657	9.400
Gastos financieros:			
Gastos financieros y gastos asimilados		(82.525)	(86.974)
Costes financieros capitalizados	9 y 11	9.407	12.404
Gastos financieros por actualización	7 y 18	(1.233)	(872)
Gastos financieros asociados a la cancelación y reestructuración de deuda		(1.912)	(2.484)
Gastos financieros asociados recompra de obligaciones		--	(36.088)
Gastos financieros asociados a los gastos de formalización	14.11	(8.636)	(6.292)
Gastos por instrumentos financieros derivados	15	(1.992)	(128)
Total Gastos financieros		(86.891)	(120.434)
Total Resultado Financiero (Pérdida)		(86.234)	(111.034)

19.8.1 Costes por intereses capitalizados

El detalle de los costes financieros capitalizados como más coste de las inversiones inmobiliarias y de las existencias se detalla en el siguiente cuadro:

	Nota	Miles de Euros		
		Capitalizado en el periodo		Tipo de interés medio
		Inversiones inmobiliarias	Existencias	
Ejercicio 2022				
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	9	5.130	--	1,88%
Inmocol Torre Europa, S.A.	9	274	--	1,88%
Peñalvento, S.L.	11	--	390	1,88%
Wittywood, S.L.	9	37	--	1,88%
Subgrupo SFL	9	3.576	--	1,13%
Total ejercicio 2022		9.017	390	
Ejercicio 2021				
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	9	5.879	--	2,28%
Peñalvento, S.L.	11	--	467	2,28%
Subgrupo SFL	9	6.058	--	1,45%
Total ejercicio 2021		11.937	467	

19.9 Transacciones con partes vinculadas

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han producido transacciones con partes vinculadas.

19.10 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	(134.719)	203.778	--	--	(134.719)	203.778
Subgrupo SFL	181.616	364.346	40.584	92.871	141.032	271.475
Inmocol Torre Europa, S.A.	2.213	550	1.107	275	1.106	275
Peñalvento, S.L.U.	(127)	(180)	--	--	(127)	(180)
Colonial Tramit, S.LU	1	--	--	--	1	--
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	1.151	(1.540)	--	(59)	1.151	(1.481)
Wittywood, S.L.	(517)	(44)	(52)	(22)	(465)	(22)
Inmocol One, S.A.	--	(1)	--	--	--	(1)
Inmocol Two, S.L.	--	(1)	--	--	--	(1)
Inmocol Three, S.L.	--	(1)	--	--	--	(1)
Total	49.618	566.907	41.639	93.065	7.979	473.842

20 Planes de opciones sobre acciones

20.1 Plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante

20.1.1 Antiguo plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante

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.

El plan fue prorrogado en dos ocasiones, y ha quedado sin efecto tras la aprobación del nuevo plan.

Las acciones recibidas en ejecución de este plan no pueden 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.

Con fecha 24 de abril de 2021, 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 2021, el cual se situó en 296.337 acciones (Nota 13.3.1). Con dicha fecha, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 131.861 acciones fueron entregadas a los miembros del consejo de administración y 164.476 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.

20.1.2 Nuevo plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante

Con fecha 30 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó un nuevo plan de incentivos a largo plazo consistente en la entrega de acciones de la Sociedad dominante, dirigido a directivos, incluidos los consejeros ejecutivos de la Sociedad dominante, y otros empleados del Grupo Colonial (el "Plan").

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

Como regla general, el número máximo total de acciones de la Sociedad que, en ejecución del Plan, procederá entregar a los beneficiarios del Plan a la finalización de cada ciclo será el que resulte de dividir el importe máximo destinado al correspondiente ciclo entre el precio medio ponderado de cotización de las acciones de la Sociedad en los 30 días hábiles bursátiles anteriores al 1 de enero de 2021. Adicionalmente, el número de acciones a percibir se incrementará en un número de acciones equivalente al importe de los dividendos por acción distribuidos por Colonial a sus accionistas durante cada ciclo en función del número de acciones que le hayan sido asignadas al beneficiario en el ciclo. A estos efectos se tomará como valor de referencia de la acción la media ponderada de la cotización de la acción de Colonial en las fechas de abono de los dividendos en cada uno de los años del ciclo.

La entrega de las acciones de la Sociedad dominante correspondientes al primer ciclo del Nuevo Plan tendrá lugar en 2024, una vez se hayan formulado las cuentas anuales auditadas correspondiente al ejercicio 2023. La fecha concreta de entrega de las acciones será determinada por el Consejo de Administración.

Excepcionalmente, con fecha 17 de julio de 2022, tras acuerdo del consejo de administración de la Sociedad dominante (Nota 22.1), se han entregado de forma anticipada 41.691 acciones a D. Juan José Brugera Clavero en concepto de devengo del primer ciclo del nuevo plan mientras este había mantenido la relación laboral de la Sociedad dominante, incluidas 14.592 acciones destinadas al cumplimiento de las obligaciones tributarias de pago a cuenta. Dichas acciones tenían un valor de mercado en el momento de la entrega de 252 miles de euros.

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

Durante el ejercicio 2022, se ha registrado en el epígrafe "Gasto de personal" del estado de resultado consolidado un gasto de 983 miles de euros (un gasto de 670 miles de euros durante el ejercicio 2021) (Nota 19.3), para cubrir el plan de incentivos aprobado 30 de junio de 2021.

20.2 Planes de opciones sobre acciones de SFL

La sociedad dependiente SFL mantiene un plan de atribución de acciones gratuitas a 31 de diciembre de 2022, cuyo detalle es el siguiente:

	Plan 5	Plan 5	Plan 5
Fecha de reunión	20.04.2018	20.04.2018	19.11.2021
Fecha de consejo de administración	06.02.2020	11.02.2021	18.02.2022
Número objetivo inicial	34.476	33.460	30.624
% esperado inicial	100%	100%	100%
Número esperado inicial	34.476	33.460	30.624
Valor por acción (euros)	65,38	54,59	73,37
Opciones anuladas / salidas	-596	-468	-128
% esperado a cierre	200%	100%	100%
Número estimado al cierre	67.760	32.992	30.496

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 2022, el porcentaje esperado a cierre para el plan del 2020 ha sido del 200%, mientras que para el plan del 2021 y 2022 ha sido del 100%.

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 han sido entregadas 64.992 acciones gratuitas del Plan 5 del ejercicio 2018.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el importe registrado en el estado de resultado consolidado correspondiente a dichos planes de atribución gratuita de acciones asciende a 4.301 y 3.870 miles de euros (Nota 19.3).

21 Saldos con partes vinculadas y empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo no mantiene saldos con partes vinculadas y empresas asociadas excepto por lo expuesto a continuación.

En el marco de la oferta pública de adquisición de acciones de la sociedad dependiente lanzada por la Sociedad dominante (Nota 2.6) en septiembre del 2021, determinados administradores y miembros de la alta dirección aportaron sus acciones de SFL al canje propuesto.

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

22.1 Composición del consejo de administración de la Sociedad dominante

A 31 de diciembre de 2022, el consejo de administración de la Sociedad dominante está formado por 7 hombres y 4 mujeres (8 hombres y 3 mujeres en 2021).

A 31 de diciembre de 2022 la composición del consejo de administración de la Sociedad dominante es la siguiente:

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la ley de sociedades de capital, al cierre del ejercicio 2022, los administradores de la Sociedad dominante han comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante.

Con fecha 22 de febrero de 2022, la Sociedad dominante ha informado de que el presidente del consejo de administración D. Juan Brugera Clavero, ha alcanzado en abril de 2022, la edad máxima establecida en Francia para ostentar el cargo de Presidente del consejo de administración y, por tanto, en dicha fecha ha cesado en su cargo de presidente del consejo de administración de la sociedad SFL. En este sentido, el consejo de administración de la Sociedad dominante, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ("CNR" en adelante), ha acordado, con efectos 30 de abril de 2022, también el cese de sus funciones ejecutivas como presidente del consejo de administración de la Sociedad dominante y su continuidad como presidente no ejecutivo con la categoría de "otro externo".

Adicionalmente, con efectos 30 de abril 2022, el consejo de administración de la Sociedad dominante, previo informe de la CNR, ha considerado que no es necesaria la figura del consejero coordinador que exige la Ley para aquellos casos en los que el Presidente del consejo de administración tiene la condición de consejero ejecutivo. Por lo tanto, D. Luis Maluquer Trepas continua como consejero independiente.

Con fecha 30 de agosto de 2022 causó baja el consejero D. Javier López Casado por fallecimiento.

Con fecha 27 de septiembre de 2022, Dña. Begoña Orgambide García ha sido nombrada consejera dominical en sustitución de D. Javier López Casado.

22.2 Retribución del consejo de administración

Las retribuciones devengadas durante los ejercicios 2022 y 2021 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 2022			31 de diciembre de 2021		
	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	6.313	--	6.313	3.541	113	3.654
Dietas consejeros no ejecutivos:	831	27	858	871	45	916
Dietas consejeros ejecutivos (*):	--	--	--	--	46	46
Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:	1.105	25	1.130	778	40	818
Retribución consejeros	838	25	863	525	40	565
Retribución adicional comisión de auditoría y control	117	--	117	150	--	150
Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones	150	--	150	103	--	103
Retribución consejeros ejecutivos (*):	--	--	--	--	50	50
Total	8.249	52	8.301	5.190	294	5.484

Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	6.313	--	6.313	3.541	209	3.750
---	-------	----	-------	-------	-----	-------

(*) No se incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo descrito en la Nota 20.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad dominante, con una prima por importe de 620 y 500 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 2022 y 2021, la Sociedad dominante ha registrado 150 y 225 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 2022 un miembro del consejo de administración tiene firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en junta general de accionistas (dos miembros del consejo de administración a 31 de diciembre de 2021).

Con fecha 30 de abril de 2022, se ha producido la finalización de la relación laboral de D. Juan José Brugera Clavero con la Sociedad dominante lo que ha supuesto el pago de una indemnización por importe de 3.000 miles de euros, importe que se encuentra incluido en el epígrafe "Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos".

Asimismo, durante el ejercicio 2022 y 2021, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad dominante y los miembros del consejo de administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

22.3 Retribución a la alta dirección

La alta dirección de la Sociedad dominante, excluyendo el consejero delegado y otro consejero ejecutivo cuyas remuneraciones se encuentran incluidas dentro de las remuneraciones de los miembros del consejo de administración, está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas distintas al consejero delegado que, dependiendo

directamente de él, asumen la gestión de la Sociedad dominante. A 31 de diciembre de 2022 la alta dirección está formada por tres hombres y tres mujeres (tres hombres y dos mujeres a 31 de diciembre de 2021).

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el ejercicio 2022 ascienden a 2.375 miles de euros (1.629 miles de euros en el ejercicio 2021). Adicionalmente durante el ejercicio 2021, recibieron 988 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo.

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 2022 y 2021, la Sociedad dominante ha registrado 67 y 63 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gasto de personal" del estado de resultado consolidado.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

23 Activos clasificados como mantenidos para la venta y pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta

23.1 Activos clasificados como mantenidos para la venta

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

	Nota	Miles de Euros	
		Inversiones inmobiliarias	
		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo inicial		27.000	281.959
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		35	180
Trasposos	9 y 12.3	489.994	62.050
Enajenaciones o disposiciones por otra vía		(50.549)	(320.281)
Ganancias/(Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	19.7	--	3.092
Saldo final		466.480	27.000

23.1.1 Movimientos del ejercicio 2022 –

En el ejercicio 2022, se ha enajenado el inmueble Le Vaisseau sito en París propiedad de SFL, por importe de venta de 26.872 miles de euros. El Grupo ha registrado en el estado de resultado consolidado unas pérdidas de 441 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta (Nota 19.5).

Durante el ejercicio 2022, el Grupo ha traspasado 8 activos desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones inmobiliarias" por importe de 489.205 miles de euros y desde "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" correspondiente a la periodificación de incentivos al arrendamiento por importe de 789 miles de euros. Dichos trasposos han sido aprobados por los respectivos consejos de administración.

Adicionalmente, en el mes de octubre 2022, la Sociedad dominante ha enajenado un inmueble sito en Madrid, Sagasta, 27, por un importe de venta de 23.514 miles de euros. El Grupo ha registrado en el estado de resultado consolidado unas ganancias de 841 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta (Nota 19.5).

23.1.2 Movimientos del ejercicio 2021 -

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad dominante traspasó desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones inmobiliarias", 61.503 miles de euros y 547 miles de euros desde "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" que correspondían a la periodificación de incentivos al arrendamiento.

En el ejercicio 2021, SFL enajenó dos inmuebles Wagram y Percier, ambos sitios en París por un importe de venta de 120.500 y 143.500 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, la Sociedad dominante enajenó un activo logístico y un inmueble por un importe total de venta de 58.397 miles de euros.

Del total de inmuebles enajenados, el Grupo registró en el estado de resultado consolidado una pérdida de 595 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta.

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

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

23.2 Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta

Uno de los activos traspasados desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones inmobiliarias" a "Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta" tiene asociado un préstamo hipotecario por importe de 75.700 miles de euros, por lo que durante el ejercicio 2022, dicha deuda se ha traspasado del epígrafe "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" del pasivo no corriente (Nota 14.7) al epígrafe "Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta" ambos del estado de situación financiera consolidada.

	Nota	Miles de Euros	
		Préstamo hipotecario	
		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo inicial		--	--
Traspaso desde "deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros"	14.7	75.700	--
Saldo final		75.700	--

24 Retribución a los auditores

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021 de las distintas sociedades que componen el Grupo, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros					
	2022			2021		
	Auditor principal	Otras sociedades de la red PwC	Otros auditores	Auditor principal	Otras sociedades de la red PwC	Otros auditores
Servicios de auditoría	335	359	307	304	349	284
Otros servicios de verificación	99	--	4	141	25	29
Total servicios de auditoría y relacionados	434	359	311	445	374	313
Servicios de asesoramiento fiscal	--	--	170	--	--	179
Otros servicios	68	86	349	55	37	115
Total servicios profesionales	68	86	519	55	37	294

El auditor principal del Grupo para los ejercicios 2022 y 2021 es PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Los honorarios del auditor principal por otros servicios de verificación incluyen 99 miles de euros y corresponden a servicios prestados al Grupo en concepto de revisiones limitadas, emisión de *comfort letters* e informes de procedimientos acordados sobre ratios ligados a contratos de financiación (141 miles de euros en 2021).

A 31 de diciembre de 2022, los honorarios del auditor principal por otros servicios profesionales prestados al Grupo ascienden a 68 miles de euros y corresponden a revisiones de indicadores ESG contenidos en el Informe Anual integrado, del Green Bonds report, del inventario de gases efecto invernadero (55 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Adicionalmente, las sociedades de la Red PwC han prestado otros servicios profesionales al Grupo por importe total de 86 miles de euros que corresponden a revisiones técnicas de ciberseguridad, así como revisiones de traducciones al inglés de información corporativa (37 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

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

25 Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de:

- Con fecha 19 de enero de 2023 la Sociedad dominante ha firmado un contrato de venta de tres inmuebles sitios en Madrid por un precio total de venta de 315 millones de euros.
- Durante el mes de enero de 2023, el Grupo ha cancelado dos préstamos dispuestos, por importe de 100 millones de euros y 76 millones de euros respectivamente, reduciendo a un 0,4% los pasivos financieros indexados a indicadores ESG.
- Con fecha 31 de enero de 2023, SFL ha firmado un acuerdo de promesa de venta del inmueble Hanovre.

Anexo

Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación A 31 de diciembre de 2022 y 2021, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

Sociedades dependientes españolas

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2022	2021	2022	2021		
Colonial Tramit, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-	Sociedad dominante	Inmobiliaria
Inmocol Torre Europa, S.A. (*) Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	50%	50%	-	-	Sociedad dominante	Inmobiliaria
Wittywood, S.L. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	50%	-	-	Sociedad dominante	Inmobiliaria
Inmocol One, S.A.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-	Sociedad dominante	Inmobiliaria
Inmocol Two, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-	Sociedad dominante	Inmobiliaria
Inmocol Three, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-	Sociedad dominante	Inmobiliaria
Peñalvento, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-	Sociedad dominante	Inmobiliaria
Utopicus Innovación Cultural, S.L. (*) Príncipe de Vergara, 112 28002 Madrid (España)	100%	100%	-	-	Sociedad dominante	Co-working

Sociedades dependientes francesas

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2022	2021	2022	2021		
SA Société Foncière Lyonnaise (SFL) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	98,33%	98,33%	-	-		Inmobiliaria
SNC Condorcet Holding (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SNC Condorcet Propco (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SNC Condorcet Holding	Inmobiliaria
SCI Washington (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI 103 Grenelle (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	51%	51%	SFL	Inmobiliaria
SCI Paul Cézanne (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	51%	51%	SFL	Inmobiliaria
SA Segpim (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
SAS Locaparis (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	Segpim	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
SAS Maud (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS SB2 (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS SB3 (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI SB3 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS Parholding (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS 92 Champs-Élysées (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	51%	51%	SFL	Inmobiliaria
SAS Cloud (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	51%	51%	SFL	Inmobiliaria
SCI Pasteur 123 (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	-	SFL	Inmobiliaria
SC Parchamps (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Pargal (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Parhaus (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria

* Sociedad auditada en el ejercicio 2022 por PricewaterhouseCoopers

** Sociedad auditada en el ejercicio 2022 por Deloitte & Associés

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022

1. Situación del Grupo

Situación del mercado de alquiler

Barcelona

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona se ha situado en los 331.000m² en 2022, en línea con la media de los últimos 10 años. La polarización de la demanda por producto en el centro ciudad ha hecho disminuir la desocupación del CBD hasta el 5,4%. La demanda sigue liderada por el sector tecnológico y los servicios profesionales capturando el 50% del mercado. La renta prime continúa en máximos de 28€/m²/mes.

En Barcelona, el volumen de inversión alcanzó los 1.100 millones de euros, donde el 22@ continúa concentrando el 60% de las transacciones. La elevada incertidumbre en la coyuntura económica ha presionado al alza las rentabilidades prime situándose en niveles del 4%.

Madrid

En el mercado de oficinas de Madrid se firmaron 507.000m² en 2022 incrementando un +23% con respecto al mismo periodo del año anterior. Más del 50% de los contratos se firmaron en activos céntricos, situados dentro de la M-30. Este dinamismo ha reducido la tasa de disponibilidad hasta un 11,3% (12,3% en diciembre 2021). En el CBD la desocupación baja hasta el 5,5% y para el producto de Grado A hasta el 1,9%. Este elevado volumen y número de transacciones en el CBD, sitúa la renta Prime en 37€/m²/mes en 2022.

En Madrid la inversión aumentó un +99% en 2022 comparado con 2021, alcanzando los 1.188 millones de euros. La rentabilidad prime se sitúa en niveles del 4%.

París

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación del ejercicio 2022 ha alcanzado los 2.108.300m², un +10% con respecto a la cifra de 2021. La demanda en el centro de la ciudad lidera el crecimiento aumentando un +19% en comparación con el año anterior. La desocupación en el CBD sigue en niveles mínimos del 2,5% y la disponibilidad de Grado A continúa en el 0,4%. La renta prime ha aumentado en 2022 situándose en 1.000€/m²/año.

El volumen de inversión en París alcanzó los 10.456 millones de euros en 2022: el 50% de las transacciones se han producido en el centro ciudad y CBD de Paris. Los inversores nacionales acumularon más del 75% del total invertido. La rentabilidad prime se sitúa en 3,25%.

Estructura organizativa y funcionamiento

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

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

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

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

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

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

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

En los últimos años, el Grupo Colonial ha materializado importantes desinversiones de activos non-core por valor de más de 2.000 millones de euros, con primas sobre la valoración en curso.

Asimismo, en el marco de mejorar el portfollio Prime del Grupo, Colonial ha adquirido desde el año 2015 más de 4.000 millones de euros de inmuebles core CBD, identificando activos con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

El Grupo Colonial dispone a cierre del ejercicio 2022 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de “Investment Grade”. El LTV (Loan to value) del Grupo se sitúa en un 38,7% a diciembre 2022 (36,9% post desinversiones).

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

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

Gestión del personal

Los profesionales de Colonial constituyen el principal activo del Grupo. Al cierre del ejercicio 2022, el equipo humano del Grupo Colonial está compuesto por un total de 243 empleados, divididos en 4 categorías.

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

	Nº de empleados				Media 2022		Media 2021	
	2022		2021					
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	11	8	11	8	11	8	11	9
Técnicos titulados y mandos intermedios	39	45	33	45	36	43	37	43
Administrativos	36	98	29	95	34	94	29	92
Otros	5	1	5	1	5	1	5	1
Total personas empleadas por género	91	152	78	149	86	146	82	145
Total personas empleadas del Grupo	243		227		232		227	

Del total de empleados del Grupo, el número de personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2022 es de 4 (2021:1).

2. Evolución y resultado de los negocios

Introducción

A 31 de diciembre de 2022, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 362 millones de euros, de los cuales 354 millones de euros corresponden a Ingresos por rentas analíticas (MAR).

La revalorización en inversiones inmobiliarias y en activos clasificados como mantenidos para la venta, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis y Cushman & Wakefield en España y Francia al cierre del ejercicio, así como en base a información adicional disponible a fecha de cierre del ejercicio, ha sido de (147) millones de euros. La variación de valor, que se ha registrado tanto en Francia como en España, no supone una salida de caja.

El resultado financiero neto ha sido de (86) millones de euros.

El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del ejercicio 2022 asciende a 42 millones de euros.

Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (42) millones de euros, así como el impuesto de sociedades de 8 millones de euros, el resultado después de impuestos atribuible a la Sociedad dominante asciende a 8 millones de euros.

Resultados anuales 2022

Beneficio neto recurrente (MAR) por acción de 29,8 €cts superando la banda alta del “guidance”

1. Resultado neto recurrente (MAR) de 161 millones de euros, +26% con respecto al año anterior

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2022 con un fuerte incremento de los resultados recurrentes impulsados por el crecimiento de doble dígito de sus rentas

- Ingresos por rentas analíticas de 354 millones de euros, +13% respecto al año anterior.
- Resultado neto recurrente de 161 millones de euros, +26% respecto al año anterior
- Resultado neto recurrente por acción de 29,8€cts, +21% respecto al año anterior

El importante incremento de los resultados recurrentes se basa en el crecimiento de los ingresos de la cartera de activos de Colonial que gracias a su posicionamiento prime es capaz de capturar los impactos de la indexación, así como crecimientos de rentas en nuevos contratos. Adicionalmente la exitosa entrega de proyectos ha permitido obtener unos ingresos adicionales relevantes.

La gestión eficiente de los costes operativos ha resultado en un crecimiento del EBITDA del +14% interanual que junto con unos gastos financieros bajo control han permitido el incremento del 26% del Resultado neto recurrente hasta alcanzar los 161 millones de euros para el año 2022.

El valor de los activos inmobiliarios asciende a 13.005 millones de euros a 31 de diciembre de 2022 y se ha mantenido estable en términos comparables (+1% like for like), por lo que el resultado neto del Grupo Colonial asciende a 8 millones de euros.

2. Ingresos por rentas analíticas de 354 millones de euros, +13% vs año anterior

Colonial cierra el ejercicio con unos Ingresos por rentas analíticas de 354 millones de euros, +13% vs 2021 gracias al elevado “Pricing Power” del Porfolio de Colonial y la exitosa entrega de proyectos en combinación con una clara apuesta Prime de calidad en París, Madrid y Barcelona.

Crecimiento de ingresos: "Pricing Power" & Proyectos

Tres palancas que aportan +56 millones de euros de rentas adicionales respecto al 2021, contribuyendo con un +18% de crecimiento de ingresos:

1. "Pricing Power" - contribución del +6% al crecimiento global
La cartera Core ha aportado +20 millones de euros de crecimiento de ingresos basado en un sólido crecimiento "like for like" del +7% por el fuerte "pricing power" que permite capturar plenamente el impacto de indexación, así como firmar las máximas rentas de mercado.
2. Proyectos entregados - contribución del +7% al crecimiento global
La entrega de proyectos y el programa de renovaciones han aportado +22 millones de euros de crecimiento de ingresos (contribución del +7% al crecimiento global). Destaca la contribución de ingresos de Marceau y Biome en París, así como Velázquez 86D, Miguel Ángel 23 y Ortega & Gasset en Madrid.
3. Adquisición de Activos Prime - contribución del +4% al crecimiento global
Las adquisiciones de la sede de Amundi en París y la sede de Danone en el CBD de Barcelona han aportado +14 millones de euros de crecimiento de ingresos.
4. Programa de desinversiones – "Flight to Quality"
La desinversión de activos no estratégicos y el resto de los impactos "no like for like" han supuesto en el año 2022 una reducción del (5%) interanual de los ingresos.

Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Paneuropeo

Los crecimientos de ingresos anuales del Grupo son sólidos tanto en términos totales con un +13%, así como en términos comparables con un incremento del +7% "like for like" demostrando la fortaleza del posicionamiento de Colonial.

El incremento de ingresos "like for like" del +7% se sitúa entre los más altos del sector y es un claro reflejo de la polarización del mercado hacia el mejor producto de oficinas.

1. El mayor incremento de ingresos lo ha aportado la cartera de París con un aumento del +17% en términos totales y un +8% "like for like". El incremento es debido principalmente a mayores rentas y ocupaciones en los activos Édouard VII, #Cloud y Washington Plaza, así como a mayores rentas en los activos de 92 Champs Elysées.
2. En el portafolio de Madrid, los ingresos han aumentado un +8% en términos totales. Los activos del perímetro comparable han registrado un aumento del +6% "like for like". El incremento like for like se ha producido principalmente en los activos José Abascal 45, Castellana 163, Serrano 73 y Estébanez Calderón, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación.
3. Los ingresos en Barcelona han aumentado un +8% para la cartera total, impulsados por un fuerte incremento del +9% "like for like", debido principalmente a ingresos superiores en los activos Parc Glories, Diagonal 609-615, Dau Retail, Diagonal 682 y Diagonal 197.

3. Programa de desinversiones de más de 500 millones de euros - "Flight to Quality"

A fecha de cierre de este documento, el Grupo Colonial está finalizando un programa de desinversiones de más de 500 millones de euros con precios en línea con la valoración.

Del total del programa de desinversiones, 84 millones de euros se han realizado durante el ejercicio 2022. Adicionalmente se está finalizando durante el primer semestre la desinversión de 6 activos por un volumen de 420 millones de euros. Cabe destacar que en 3 activos ya se ha materializado la venta y en el resto se ha llegado a compromisos de venta que se esperan materializar durante el primer semestre del 2023.

El programa desinversiones incluye 10 activos con una superficie total de 98.215m² sin recorrido en valor. Del programa de desinversiones de casi 100.000m², un 27% corresponde a suelos y/o activos no estratégicos con elevados niveles de desocupación, otro 35% a inmuebles en ubicaciones secundarias y el resto a activos maduros sin potencial de creación de valor a largo plazo.

El precio de venta del programa implica una rentabilidad inicial (“EPRA Net Initial Yield”) por debajo del 2,6% y los activos desinvertidos en el CBD de Madrid se han transaccionado a una repercusión por encima de los 9.000 €/m².

El programa de desinversiones se enmarca en la estrategia de “flight to quality” que en base a una gestión activa de la cartera desinvierte producto maduro y/o no estratégico con el fin de reciclar capital para nuevas oportunidades de creación de valor y mejorar de manera continua el perfil riesgo-rentabilidad del Grupo.

4. Valores de activos resilientes - Polarización & Posicionamiento Prime

El valor de mercado excluyendo los costes de transacción de los activos inmobiliarios del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2022 asciende a 13.005 millones de euros (13.727 millones de euros incluyendo “transfer costs”), mostrando un incremento del +5% respecto al año anterior. En términos “like for like”, el portfolio de Colonial se ha revalorizado un +1% versus el año anterior.

Polarización & Posicionamiento Prime Paneuropeo

En un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés el valor de la cartera de activos ha mostrado un comportamiento defensivo, gracias a su posicionamiento Prime paneuropeo. La acertada apuesta del Grupo Colonial por París se refleja en los sólidos resultados. La cartera de París ha registrado el mejor crecimiento dentro del portfolio del Grupo con un crecimiento interanual del +2% “like for like”. Madrid y Barcelona se han mantenido estables gracias a la concentración en ubicaciones CBD y centro ciudad, que han mostrado un comportamiento mucho más defensivo que las zonas secundarias.

Creación de Valor Alpha: “Pricing Power” & Proyectos

En un entorno de mercados de subidas de tipos de interés la valoración de los activos de Colonial se ha visto impactado por el aumento de las “yields” de valoración (24pb en 12 meses). No obstante, cabe destacar que dichos impactos han sido compensados por dos palancas de creación de valor Alpha: (1) Pricing Power: la mejora de los flujos de caja por la captura tanto del impacto de la indexación, así como de mayores rentas de mercado (“ERVs”) y (2) la exitosa entrega y el avance en proyectos que ha permitido cristalizar márgenes de creación de valor en niveles de doble dígito.

Valor Neto de activos resiliente (NTA)

El Valor de Neto de activos a 31 de diciembre de 2022 asciende a 6.384 millones de euros correspondiente a 11,83€/acción. Incluyendo el dividendo pagado de 0,24 €/acción el Valor Neto de Activos total para el accionista de colonial ha sido de 12,07€/acción situándose en línea con el NTA de 12,04€/acción a principios del año.

En un entorno de elevada volatilidad y crisis energética el posicionamiento de calidad junto con la gestión activa de creación de valor Alpha han permitido mantener estable el valor neto de activos de Colonial.

Importante aceleración de los fundamentales operativos

1. Volúmenes de contratación récord – Polarización & Mayor Cuota de Mercado

El Grupo cierra el ejercicio 2022 con más de 176.000m², alcanzado el segundo mayor volumen de contratación de su historia y superando en un +4% la cifra del año anterior que ya fue un ejercicio de niveles de actividad récord.

Los sólidos resultados son un claro reflejo de la tendencia de polarización de mercado, caracterizado por una demanda que prioriza producto Grado A de máxima calidad en las mejores ubicaciones. La cartera prime de Colonial sale claramente beneficiada en este contexto y está capturando cuota de mercado adicional en los mercados de alquiler en los que opera.

En términos económicos (metros cuadrados formalizados multiplicados por rentas firmadas), se han formalizado contratos por un importe anualizado de rentas de 75 millones de euros.

Un 61% del esfuerzo comercial (107.4190m²) corresponde a nuevos contratos firmados, repartidos en los tres mercados donde opera la compañía. En cuanto a renovaciones de contratos, se han firmado un total de 69.476m², destacando los 54.443m² renovados en Madrid.

2. Sólidos niveles de ocupación

La ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 96%, destacando el mercado de París con niveles de casi plena ocupación (99,8%).

Gran parte de la superficie disponible corresponde a programas de renovación recién entregados y las correspondientes entradas en explotación, destacando en Barcelona los activos Torre Marenostrum y Diagonal 530. A fecha actual existen conversaciones avanzadas para varias plantas en el inmueble Diagonal 530, siendo uno de los mejores activos en el mercado de Barcelona.

3. Incremento de Rentas - Polarización & “Pricing Power”

“Pricing Power” - Captura de las máximas rentas del mercado

En un entorno de polarización de la demanda de alquiler y dada la escasez de producto Grado A en el mercado, el portafolio prime de Colonial atrae clientes que firman precios máximos de alquiler.

Las rentas máximas firmadas en el portafolio del Grupo han alcanzado los 1.000€/m²/año en París, así como 40€/m²/mes en Madrid y 28€/m²/mes en Barcelona.

Con estos niveles de precio, el portafolio de Colonial marca claramente la referencia “prime” en cada uno de los mercados donde opera.

“Pricing Power” - Captura de indexación en todos los contratos con un crecimiento medio del +5%

La cartera de activos del Grupo Colonial captura el impacto de la indexación en los alquileres: el Grupo Colonial ha aplicado en todos los contratos la correspondiente actualización de la renta. Como consecuencia de la ejecución de la indexación en la cartera de contratos en 2022, las rentas pasantes anualizadas de los contratos correspondientes se han incrementado un +5% (+7% en España y +3% en París).

Dichos resultados muestran el fuerte “Pricing Power” del portafolio Prime de Colonial: la calidad de los clientes, así como la naturaleza de los contratos del Grupo Colonial permiten capturar todo el incremento de indexación y por tanto ofrecer una clara protección de los flujos de caja de los activos en entornos inflacionistas como los actuales.

“Pricing Power” - Crecimiento de rentas mercado

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

Los mayores incrementos de rentas se han producido en la cartera de París con un +5% (+6% para la cartera de contratos de oficinas) y Madrid +5% vs la renta de mercado a 31 de diciembre de 2021.

“Pricing Power” - Incremento de rentas en renovaciones “release spreads” del +6%

Incremento de rentas en renovaciones: Colonial ha incrementado con clientes actuales las rentas un +6% respecto a las rentas anteriores (“release spreads”). Dichas ratios resaltan el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejoras en las rentas actuales.

Los incrementos respecto a las rentas anteriores (“release spreads”) han sido importantes en los tres mercados en los que opera el Grupo destacando la cartera de activos de Madrid y París con un incremento del +6%. En Barcelona el “release spread” se ha situado en un +5%.

Dichos incrementos ilustran el “pricing power” de los activos del Grupo que permite realizar el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial.

Cartera de Proyectos y Programa de Renovaciones

1. Pipeline de proyectos prácticamente entregado y pre-alquilado

El Grupo Colonial cuenta con una cartera de proyectos de 184.455m² distribuidos en 8 activos.

A fecha de publicación de resultados tanto los niveles de pre-alquiler así como los grados de ejecución de los proyectos son muy elevados:

1. Elevado nivel de pre-alquiler de la cartera: 7 de 8 proyectos
 - De los 8 proyectos de la cartera, 7 ya están pre-alquilados (6 proyectos al 100% y Velázquez al 86%), quedando únicamente pendiente el pre-alquiler del Campus en Méndez Álvaro. A finales del 2022 ha iniciado la comercialización de este proyecto único, generando mucho interés en el mercado de Madrid.
 - En Barcelona, se ha llegado a un acuerdo para alquilar el 100% del activo de Plaza Europa 34
 - El volumen de pre-alquileres actuales es de 55 millones de euros, correspondiente a un 67% de la totalidad de ingresos de cartera de proyectos que asciende a 82 millones de euros. Dichos pre-alquileres suponen asegurar importantes incrementos de ingresos que se cristalizarán completamente en la cuenta de resultados de los años 2023 y 2024.

2. Elevado Grado de avance en la entrega / entrada en explotación
 - El grado de avance de la cartera de proyectos es muy significativo: a fecha actual 6 de 8 proyectos ya están prácticamente entregados.
 - Marceau y Diagonal 525 se entregaron a finales del 2021
 - Velázquez 86D y Miguel Ángel 23 en Madrid y Biome en París han entrado en explotación a finales del ejercicio 2022
 - En las próximas semanas se entregará el proyecto de Plaza Europa 34 en Barcelona
 - En los proyectos de Méndez Álvaro en Madrid y Louvre Saint Honoré en París, se está avanzando según el calendario previsto

2. Programa de renovaciones ejecutado exitosamente

El programa de renovación del Grupo Colonial cuenta con 108.294m² distribuidos en 9 activos, 4 activos ubicados en París (103 Grenelle, Charles de Gaulle, Washington Plaza y Cézanne St. Honoré), 2 activos en Madrid (Cedro y Ortega y Gasset) y 3 activos en Barcelona (Torre Marenostrum, Diagonal 530 y Parc Glories II).

De la totalidad del programa de renovaciones, 8 activos (con una superficie total de 90.434m²) han sido entregados y pre-alquilados con importantes incrementos de precios. La cartera de proyectos en renovación tiene unas rentas potenciales de 46 millones de euros.

El programa de renovaciones del edificio de Parc Glories II en Barcelona, está actualmente en fase de análisis.

Estructura de capital

1. Un balance fuerte para crecimiento futuro

A cierre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial presenta un balance sólido, tanto en términos de LTV como en términos de liquidez, en particular teniendo en cuenta el programa desinversiones.

Incluyendo el impacto del programa de desinversiones por más de 500 millones de euros, el perfil de deuda del grupo Colonial mejoraría sensiblemente en todas las métricas:

- La deuda neta se reduciría en 421 millones de euros hasta los 4.934 millones de euros y la liquidez aumentaría hasta los 2.645 millones de euros.
- El LTV proforma se reduciría en (180pb) hasta niveles del 36,9% (post desinversiones).

Los niveles de liquidez actuales, entre caja y líneas de crédito, permiten cubrir todos los vencimientos de deuda del grupo Colonial hasta el año 2027.

Asimismo, el Grupo Colonial tiene un elevado nivel de cobertura respecto a la subida de tipos de interés a través de un volumen elevado de bonos a tipo fijo en combinación con instrumentos de cobertura contratados para los vencimientos a largo plazo:

- El 100% de la deuda neta del Grupo tiene un tipo de interés fijo.
- El 70% de la deuda del Grupo Colonial tiene vencimientos a partir del 2025.
- El 53% de las futuras emisiones de deuda del grupo tienen contratadas pre-coberturas de tipos de interés a un tipo strike de 0,6% limitando significativamente el impacto de la subida de los tipos de interés tras el vencimiento de los bonos.
- A cierre del ejercicio 2022 el valor de mercado (Mark-to-Market) de las coberturas de interés contratadas por el grupo Colonial asciende a 277 millones de euros.

Gracias a la exitosa estrategia de cobertura el Grupo Colonial ha cerrado el año con un Net Disposal Value (NDV) de 6.862 millones de euros correspondiente a 12,72€/acción, un incremento del +15% vs el año anterior impulsado por el impacto positivo "Mark-to-Market" de la deuda.

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

3. Liquidez y recursos de capital

Véase apartado "Gestión del capital y política de gestión de riesgos" de la Nota 14.14 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

El Periodo Medio de Pago (PMP) de las sociedades españolas del Grupo a sus proveedores para el ejercicio 2022 se ha situado en 41 días. En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

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

4. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

La gestión de activos está expuesta a diferentes riesgos e incertidumbres a nivel interno y externo, que pueden tener un impacto en la actividad de Colonial. Por ello, Colonial 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 y del mercado de capitales.
- Riesgos de mercado, derivados de la transformación del sector y del propio modelo de negocio, de la mayor complejidad para desarrollar la estrategia de inversión/desinversión, y de la fluctuación del mercado inmobiliario con impacto en la valoración de los activos inmobiliarios.
- Riesgos financieros, relacionados con las restricciones en los mercados de capitales, las fluctuaciones de los tipos de interés, el impacto de los cambios en la normativa fiscal y los de contraparte de los clientes principales.
- Riesgos del entorno, como son los relacionados con la gestión de crisis, los derivados de la regulación y de demandas más exigentes en ESG, y principalmente los relacionados con los riesgos físicos y de transición provocados por el cambio climático con consecuencias en la actividad del Grupo.

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

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

En relación con los principales riesgos materializados a destacar en este ejercicio 2022, en el que se empezaban a estabilizar los efectos de la pandemia, el inicio de la guerra en Ucrania y la prolongación de este conflicto ha generado una elevada incertidumbre en el entorno económico a nivel mundial y especialmente en Europa. Ante este contexto

geopolítico y macroeconómico, el riesgo vinculado a la fluctuación del ciclo inmobiliario se ha visto altamente impactado, principalmente a partir del segundo semestre, como consecuencia del aumento histórico de los tipos de interés con el objetivo de tratar de contener la elevada inflación que ha caracterizado a este año 2022. Adicionalmente y ante dicho contexto, la complejidad para materializar operaciones de desinversión de activos no estratégicos se ha mantenido alta en este ejercicio, así como para las operaciones de inversión en nuevos activos con atractiva rentabilidad, dado que las estrategias del mercado de inversión se han visto paralizadas.

Como consecuencia a esta fuerte subida de tipos de interés, y ante la incertidumbre a una posible recesión económica, la gestión de los niveles de endeudamiento ha continuado siendo una prioridad en este ejercicio, con el objetivo de mejorar los niveles de *'loan to value'* y disponer de una estructura financiera más fuerte para afrontar el próximo ejercicio y aumentar la capacidad inversora ante las oportunidades que puedan surgir en el sector.

Así mismo, el aumento de precios de materias primas, combustibles y suministros ha tenido un impacto significativo a nivel mundial y también en el sector inmobiliario, en especial en la ejecución y desarrollo de los proyectos de obras del Grupo.

Los riesgos físicos y de transición vinculados al cambio climático han generado la implantación de políticas y estrategia en dicho ámbito, con actuaciones específicas dirigidas a mejorar la calidad de los inmuebles y la medición de sus niveles de consumo energético, así como la optimización de su impacto medioambiental. La adaptación a los recientes requerimientos de información no financiera de los diferentes grupos de interés, han generado una revisión del cumplimiento de los mismos y la definición e implantación de sistemas de control para dar respuesta a este entorno cada vez más exigente con el objetivo del compromiso y cumplimiento por parte del Grupo en dicho ámbito.

Por último, los riesgos de ámbito normativo que siempre están presentes se han visto sensiblemente incrementados, en concreto en el ámbito de ESG, dada la incertidumbre generada por el impacto que pueda tener la taxonomía europea.

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

5. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de:

- Con fecha 19 de enero de 2023 la Sociedad dominante ha firmado un contrato de venta de tres inmuebles sitios en Madrid por un precio total de venta de 315 millones de euros.
- Durante el mes de enero de 2023, el Grupo ha cancelado dos préstamos dispuestos, por importe de 100 millones de euros y 76 millones de euros respectivamente, reduciendo a un 0,4% los pasivos financieros indexados a indicadores ESG.
- Con fecha 31 de enero de 2023, SFL ha firmado un acuerdo de promesa de venta del inmueble Hanovre.

6. Evolución previsible

Este año se ha caracterizado por un contexto económico marcado por la elevada inflación e incertidumbre. El conflicto entre Rusia y Ucrania junto con la crisis energética, entre otros factores, han provocado un deterioro económico durante el año 2022 aunque el segundo semestre fuera más resistente de lo esperado. Las perspectivas para 2023 son más débiles respecto al crecimiento y se espera una dinámica inferior a la observada durante 2022.

Barcelona y Madrid-

Por lo que se refiere al mercado de oficinas en Barcelona y Madrid, el prime se mantiene estable y las zonas secundarias y periferia muestran un perfil débil. La demanda de activos de calidad en ubicaciones prime siguen siendo las más demandadas por las compañías, debido básicamente a la necesidad de captar talento en compañías de alto valor añadido, ofrecer el mejor entorno de trabajo a sus empleados y tener las mejores opciones de movilidad.

Respecto las rentas, se observan aumentos en centro ciudad. En Barcelona, la referencia de renta prime ha ascendido ligeramente hasta los 28€/m²/mes. En Madrid, la renta Prime ha superado los niveles preCovid de finales de 2019, situándose en 37€/m²/mes.

La elevada incertidumbre en la coyuntura económica ha presionado al alza las rentabilidades prime situándose para Madrid y Barcelona en niveles del 4% en 2022.

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 Grado A de la ciudad se sitúan en el 0,4%. 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, a cierre del segundo semestre de 2022, las rentas prime han aumentado hasta situarse en niveles de 1.000€/m²/año.

Estrategia a futuro-

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

7. Actividades de Investigación y desarrollo

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

8. Acciones Propias

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante dispone de 8.218.370 acciones en autocartera con un valor nominal de 20.546 miles de euros y que representa un 1,52% sobre el capital social de la Sociedad dominante.

9. Otra información relevante

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el consejo de administración de la Sociedad dominante, acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias ("CBPT" en adelante). Dicho acuerdo fue comunicado a la administración con fecha 8 de enero de 2016. Durante el ejercicio 2022, la Sociedad dominante ha presentado el Informe Anual de Transparencia Fiscal para empresas adheridas al CBPT correspondiente al ejercicio 2021, siguiendo la propuesta para el reforzamiento de las buenas prácticas de transparencia fiscal empresarial de las empresas adheridas al Código de Buenas Prácticas Tributarias, aprobada en la sesión plenaria del 20 de diciembre de 2016.

10. Informe anual de Gobierno Corporativo e informe anual de retribuciones

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 538 de la Ley de sociedades de capital, se hace constar que el informe anual de gobierno corporativo y el informe anual de retribuciones correspondientes al ejercicio 2022 se incluyen en el presente informe de gestión en su correspondiente sección separada.

Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority)

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

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

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Calculado como la suma de las partidas <i>“Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros”, “Emisiones de obligaciones y valores similares”, y “Emisiones de pagarés”</i> excluyendo <i>“Intereses”</i> (devengados), <i>“Gastos de formalización”, “Otros pasivos financieros”</i> y <i>“Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta”</i> del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Endeudamiento financiero neto (EFN)	Calculado ajustando en el <i>Endeudamiento financiero bruto (EFB)</i> la partida <i>“Efectivo y medios equivalentes”</i> .	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el <i>“Endeudamiento financiero neto (EFN)”</i> entre la suma de la <i>“Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo”</i> más las <i>“acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA”</i> .	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
LtV Holding o LtV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el <i>“Endeudamiento financiero bruto”</i> minorado del importe de la partida <i>“Efectivo y medios equivalentes”</i> de la Sociedad dominante y de las <i>sociedades españolas dependientes participadas al 100%</i> , ajustado por el importe de los compromisos por <i>“aplazamientos por operaciones de compraventa de activos inmobiliarios”</i> , entre la suma de <i>“la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%”, la “autocartera de la sociedad dominante” y el EPRA NTA del resto de participaciones financieras en sociedades dependientes”</i> .	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.
Like for like Rentas	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida <i>“Importe neto de la cifra de negocio”</i> comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.

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

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Extraordinarios analíticos	Calculado como la suma de las partidas “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” del estado de resultado consolidado y ajustado por “Gastos de explotación netos analíticos”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible”, “Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible” y “Variación neta de provisiones”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	Calculado como la suma de las partidas “Resultados netos por venta de activos” y “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado consolidado.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Amortizaciones y provisiones analíticos	Calculado como la suma de las partidas “Amortizaciones” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro” del estado de resultado consolidado y ajustado por “Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros” y por la “Variación neta de provisiones”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Resultado financiero analítico	Calculado como la suma de las partidas “Ingresos financieros” y “Gastos financieros” del estado de resultado consolidado y ajustado por el “Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
EPRA Earnings y Resultado neto recurrente	Calculado según las recomendaciones de EPRA, ajustando determinadas partidas al Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.

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

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

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

Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Millones de euros	
	2022	2021
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	13.005	12.436
Más: costes de transacción	722	655
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	13.727	13.091
España	4.904	4.953
Francia	8.823	8.138

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

Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV excluding Transfer costs	Millones de euros	
	2022	2021
Barcelona	1.261	1.423
Madrid	2.733	2.518
Paris	7.525	6.633
Cartera de explotación	11.519	10.574
Proyectos	1.466	1.843
Otros	20	20
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	13.005	12.436
España	4.759	4.830
Francia	8.246	7.606

Like-for-like Valoración

Like-for-like Valoración	Millones de euros	
	2022	2021
Valoración a 1 de enero	12.436	12.020
Like for like España	(21)	292
Like for like Francia	179	411
Adquisiciones y desinversiones	412	(288)
Valoración a 31 de diciembre	13.005	12.436

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)	Millones de euros	
	2022	2021
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	6.159	5.999
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NTA	6.159	5.999
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	147	149
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	14	12
Diluted NTA at Fair Value	6.321	6.160
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	339	351
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(276)	(15)
EPRA NTA	6.384	6.496
Número de acciones (millones)	539,6	539,6
EPRA NTA por acción	11,83	12,04

EPRA NDV (Net Disposal Value)

EPRA NDV (EPRA Net Disposal Value)	Millones de euros	
	2022	2021
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	6.159	5.999
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NDV	6.159	5.999
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	147	149
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	14	12
Diluted NDV at Fair Value	6.321	6.160
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	--	--
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	--	--
<i>Incluye:</i>		
(ix) Valor de mercado de la deuda	541	(203)
EPRA NDV	6.862	5.957
Número de acciones (millones)	539,6	539,6
EPRA NDV por acción	12,72	11,04

Loan to Value Grupo o LtV Grupo

Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Millones de euros	
	2022	2021
Endeudamiento financiero bruto	5.515	4.935
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	-	--
Menos: “Efectivo y medios equivalentes”	(160)	(219)
(A) Endeudamiento financiero neto	5.355	4.716
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	13.727	13.091
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA	98	98
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera sociedad dominante	13.825	13.189
Loan to Value Grupo (A)/(B)	38,7%	35,8%

LtV Holding o LtV Colonial

LtV Holding o LtV Colonial	Millones de euros	
	2022	2021
Sociedad Holding		
Endeudamiento financiero bruto	2.988	3.028
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	--
Menos: "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%	(85)	(101)
(A) Endeudamiento financiero neto	2.903	2.927
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	9.971	10.036
Loan to Value Holding (A)/(B)	29,1%	29,2%

Like-for-like Rentas

Like-for-like Rentas	Millones de euros			
	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos por Rentas 2021	44	95	175	314
Like for like	4	5	12	20
Proyectos y altas	(1)	7	7	13
Inversiones y desinversiones	1	(3)	11	9
Otros e indemnizaciones	--	(1)	--	(1)
Ingresos por Rentas 2022	48	102	205	354

EBITDA analítico

EBITDA analítico	Millones de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Beneficio de explotación	128	674
Ajuste: "Amortizaciones"	9	8
Ajuste: "Resultados netos por venta de activos"	(6)	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	1	1
Ajuste: "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias"	147	(444)
Ajuste: "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro"	1	1
Ajuste: "Extraordinarios"	6	10
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(3)	(2)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(1)	(1)
EBITDA analítico	282	248

EBITDA rentas

EBITDA rentas	Millones de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Importe neto de la cifra de negocio	362	317
Ajuste: "Ingresos del negocio flexible"	(14)	(9)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	7	6
Ingresos por rentas analíticos	354	314
Gastos de personal	(36)	(37)
Otros gastos de explotación	(55)	(44)
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al segmento corporativo"	49	43
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible"	6	5
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	6	10
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	1	1
Gastos explotación netos analíticos	(28)	(21)
EBITDA rentas	326	293

Otros ingresos analíticos

Otros ingresos analíticos	Millones de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Otros ingresos	9	5
Ajuste: "Otros ingresos correspondientes al segmento de corporativo"	(3)	(2)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio y Gastos de personal y Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	10	6
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	(9)	(7)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(3)	(2)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(1)	(1)
Otros ingresos analíticos	4	(1)

Gastos estructura analíticos

Gastos estructura analíticos	Millones de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Otros ingresos	9	5
Gastos de personal	(36)	(37)
Otros gastos de explotación	(55)	(44)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	28	21
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"	4	3
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	6	10
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	1	1
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	1
Ajuste: "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento"	(6)	(3)
Gastos estructura analíticos	(48)	(43)

Extraordinarios analíticos

Extraordinarios analíticos	Millones de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Gastos de personal	(36)	(37)
Otros gastos de explotación	(55)	(44)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	28	21
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	49	43
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"	6	5
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	1	1
Extraordinarios analíticos	(6)	(10)

Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos

Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	Millones de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Resultados netos por venta de activos	6	(1)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(147)	444
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	(142)	443

Amortizaciones y provisiones analíticas

Amortizaciones y provisiones analíticas	Millones de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Amortizaciones	(9)	(8)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(1)	(1)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	3	2
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(1)	(1)
Amortizaciones y provisiones analíticas	(8)	(8)

Resultado financiero analítico

Resultado financiero analítico	Millones de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos financieros	1	9
Gastos financieros	(87)	(120)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	1	1
Resultado financiero analítico	(85)	(110)

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente	Millones de euros	
	2022	2021
Resultado neto atribuible al Grupo	8	474
Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción	1,48	91,10
<i>Incluye/(excluye):</i>		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	148	(443)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(6)	1
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	--	--
(iv) Impuestos por venta de activos	--	--
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	--	--
(vi) Cambios de valor en instrumentos financieros y costes de cancelación	4	30
(vii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(13)	(9)
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	--	--
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	13	66
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	155	120
<i>Ajustes específicos compañía:</i>		
(a) Gastos y provisiones extraordinarias	6	10
(b) Resultado financiero no recurrente	--	--
(c) Tax credits	--	--
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	--	(2)
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía)	161	128
Número promedio de acciones (millones)	539,6	520,1
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción	29,84	24,59