

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

Informe de auditoría
Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023
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 2023, 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 2023, 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 10.869.018 miles de euros al 31 de diciembre de 2023 y valorados bajo el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 Inversiones inmobiliarias, que representan el 92% del total activo.

Asimismo, en el epígrafe variaciones de valor en inversiones inmobiliarias del ejercicio 2023 se ha registrado una pérdida de 1.425.820 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 Institution of Chartered Surveyors* (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para ello, hemos mantenido reuniones con los valoradores conjuntamente con nuestros expertos internos, comprobando para una muestra de dichas valoraciones la razonabilidad de las variables utilizadas, como la tasa de descuento y las rentas e incremento de las mismas consideradas, así como otras variables necesarias para efectuar la valoración como la rentabilidad de mercado, la duración de los contratos de alquiler, el tipo y antigüedad de los inmuebles, la ubicación de los mismos y la tasa de ocupación. Asimismo, para una muestra de activos hemos comprobado a través de escrituras de compraventa las especificaciones técnicas utilizadas por los expertos independientes a la hora de determinar el valor razonable de dichos activos.

Por último, hemos evaluado 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 2023, 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 2023 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 2023 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 2023 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 29 de febrero de 2024.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2022 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de un año para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas para el periodo de tres 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)

29 de febrero de 2024



**PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.**

2024 Núm. 20/24/01960

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, elaboradas conforme a las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea e informe de gestión consolidado

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

Estado de situación financiera consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

ACTIVO	Nota	Miles de Euros	
		31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos intangibles		5.226	4.882
Activos por derechos de uso	7	14.557	16.899
Inmovilizado material	8	56.675	55.310
Inversiones inmobiliarias	9	10.869.018	12.231.952
Activos financieros no corrientes	10	25.703	29.360
Instrumentos financieros derivados	15	3.024	277.249
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	18	504	510
Otros activos no corrientes	12	148.595	83.865
ACTIVO NO CORRIENTE		11.123.302	12.700.027
Existencias	11	94.677	87.128
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12	35.766	36.763
Activos financieros		679	9
Instrumentos financieros derivados	15	676	13
Activos por impuestos	18	19.534	19.236
Efectivo y medios equivalentes	14	437.790	159.957
ACTIVO CORRIENTE		589.122	303.106
Activos clasificados como mantenidos para la venta	23	122.173	466.480
TOTAL ACTIVO		11.834.597	13.469.613

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	Miles de Euros	
		31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Capital Social		1.349.039	1.349.039
Prima de emisión		1.463.600	1.491.773
Valores propios		(64.928)	(66.374)
Otras reservas		462.272	523.648
Ganancias acumuladas		1.725.573	2.861.375
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		4.935.556	6.159.461
Participaciones no dominantes		1.011.646	1.183.199
PATRIMONIO NETO	13	5.947.202	7.342.660
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	14	420.483	511.722
Emisión de obligaciones y valores similares	14	4.361.616	4.475.897
Instrumentos financieros derivados	15	7.672	--
Pasivos por arrendamiento	7	14.585	16.162
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	18	305.992	348.156
Provisiones no corrientes	17	1.355	1.555
Otros pasivos no corrientes	16	82.262	80.921
PASIVO NO CORRIENTE		5.193.965	5.434.413
Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta	23	--	75.700
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	14	1.870	2.139
Emisión de obligaciones y valores similares	14	203.505	17.494
Emisión de pagarés	14	292.000	409.000
Instrumentos financieros derivados	15	5.067	233
Pasivos por arrendamiento	7	1.867	3.404
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	16	176.365	168.954
Pasivos por impuestos	18	9.219	11.421
Provisiones corrientes	17	3.537	4.195
PASIVO CORRIENTE		693.430	692.540
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		11.834.597	13.469.613

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 2023.

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

Estado de resultado consolidado y estado de resultado global consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

ESTADO DE RESULTADO	Nota	Miles de Euros	
		2023	2022
Importe neto de la cifra de negocios	19.1	387.282	361.613
Otros ingresos	19.2	12.400	9.304
Gastos de personal	19.3	(31.098)	(36.219)
Otros gastos de explotación	19.4	(55.974)	(55.298)
Amortizaciones		(8.828)	(8.988)
Resultados netos por ventas de activos	19.5	3.542	5.938
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	19.7	(1.425.820)	(147.493)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	19.6	(883)	(631)
Beneficio de explotación		(1.119.379)	128.226
Ingresos financieros	19.8	5.922	657
Gastos financieros	19.8	(101.798)	(86.891)
Resultado antes de impuestos		(1.215.255)	41.992
Impuesto sobre las ganancias	18	37.678	7.626
Resultado consolidado neto		(1.177.577)	49.618
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	5	(1.018.973)	7.979
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	13.6	(158.604)	41.639
Resultado básico por acción (Euros)	5	(1,92)	0,02
Resultado diluido por acción (Euros)	5	(1,92)	0,02

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	Miles de Euros	
		2023	2022
Resultado consolidado neto		(1.177.577)	49.618
Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto		(78.909)	277.074
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	13.4	(75.148)	279.650
Transferencia al resultado global de resultados por instrumentos financieros de cobertura	13.4	(3.930)	(2.124)
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	13.4	169	(452)
Resultado global consolidado		(1.256.486)	326.692
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		(1.097.173)	283.972
Resultado global atribuido a participaciones no dominantes		(159.313)	42.720

Las Notas 1 a 25 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de resultado consolidado y estado de resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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 2023

(Miles de Euros)	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Valores propios	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre 2021		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:									
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
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	(78.200)	(1.018.973)	(1.097.173)	(159.313)	(1.256.486)
Operaciones con accionistas:									
Cartera valores propios		--	--	1.446	--	(237)	1.209	--	1.209
Distribución de resultado		--	(28.173)	--	11.633	(116.333)	(132.873)	(10.362)	(143.235)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	--	4.678	--	4.678	61	4.739
Variaciones de perímetro		--	--	--	477	(14)	463	(1.944)	(1.481)
Otras variaciones		--	--	--	36	(245)	(209)	5	(204)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	13	1.349.039	1.463.600	(64.928)	462.272	1.725.573	4.935.556	1.011.646	5.947.202

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 2023.

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

Estado de flujos de efectivo consolidado al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

	Nota	Miles de Euros	
		2023	2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado neto		(1.177.577)	49.618
Ajustes al resultado:			
Amortización (+)		8.828	8.988
Provisiones (+/-)	19.4	5.327	520
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (+/-)	19.7	1.425.820	147.493
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (+/-)	19.6	883	631
Otros		(2.305)	880
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	19.5	(3.542)	(5.938)
Resultado financiero neto (+)	19.8	95.876	86.234
Impuesto sobre las ganancias (+/-)	18	(37.678)	(7.626)
Resultado ajustado		315.632	280.800
Cobros / (Pagos) por impuestos (+/-)		(2.721)	(5.157)
Intereses recibidos (+)		5.922	657
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Existencias (+/-)		(7.167)	(26.049)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		14.986	5.260
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		1.745	8.126
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		(63.389)	(8.244)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		265.008	255.393
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(3.533)	(2.145)
Activos materiales	8	(5.851)	(4.043)
Inversiones inmobiliarias	9	(197.255)	(703.098)
Activos financieros no corrientes y otros	10	(3.172)	(3.064)
		(209.811)	(712.350)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta	9 y 23	475.285	81.936
Activos financieros	10	6.829	--
Cobros procedentes de subvenciones oficiales		5	--
		482.119	81.936
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		272.308	(630.414)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Dividendos pagados (-)	13	(143.235)	(168.474)
Amortización de deudas (-)	14	(392.700)	(505.300)
Intereses pagados (+/-)		(116.801)	(106.309)
Cancelación instrumentos financieros (-)		214.754	15.135
Compra de participaciones no dominantes (-)		(1.481)	(5.000)
Operaciones con acciones propias (+/-)	13.4 y 13.5	1.446	283
Obtención de nueva financiación (+)	14	179.200	1.085.701
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		(666)	--
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(259.483)	316.036
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Flujo de caja del ejercicio	14	277.833	(58.985)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	14	159.957	218.942
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	14	437.790	159.957

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 2023.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

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 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023, 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 29 de febrero de 2024.

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 2023 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 2022, fueron aprobadas por la junta general de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 15 de junio de 2023.

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 2023 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

- NIIF 17 “Contratos de seguros” (Reemplaza a la NIIF 4 “Contratos de seguros”).
- NIIF 17 (Modificación) “Aplicación inicial de la NIIF17 y la NIIF 9 – Información comparativa”.
- NIC 1 (Modificación) “Desglose de políticas contables”.
- NIC 8 (Modificación) “Definición de estimaciones contables”.
- NIC 12 (Modificación) “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción”.
- NIIC 12 (Modificación) “Reforma fiscal internacional: normas modelo del Segundo Pilar”.

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero 2023, 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 16 (Modificación) “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior”. La fecha efectiva de esta modificación es el 1 de enero de 2024, si bien se permite su adopción anticipada.
- NIC 1 (Modificación) “Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes” y NIC 1 (Modificación) “Pasivos no corrientes con condiciones”. Esta modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, y se aplica retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”. Se permite la adopción anticipada de las mismas.

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

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

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”. La IASB tomó la decisión de posponer la fecha de vigencia y todavía no hay una fecha concreta.
- NIC 7 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) “Acuerdos de financiación de proveedores (“confirming”)”. Modificación efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada de la modificación, si bien está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
- NIC 21 (Modificación) “Falta de intercambiabilidad”. Dicha modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite la aplicación anticipada de la modificación, si bien está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

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

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

2.3 Moneda funcional

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

2.4 Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados

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

- El valor de mercado de los inmuebles para uso propio, 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 2023 y 2022 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 2023 y 2022 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 2023 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Durante el mes de octubre 2023, la Sociedad dominante ha adquirido un total de 20.350 acciones de SFL, con las que ha alcanzado una participación del 98,38% (Nota 21).

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

- Con fecha 25 de abril de 2022, SFL adquirió 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 adquirió 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).

A 31 de diciembre de 2023 las sociedades dependientes Colonial Tramat, S.L.U., Inmocol One, S.A.U., Inmocol Two, S.L.U., SAS SB2, SAS SB3 y SCI SB3 están inactivas. A 31 de diciembre de 2022, las sociedades dependientes Colonial Tramat, S.L.U., Inmocol One, S.A.U., Inmocol Two, S.L.U., Colonial LAB, S.L.U (antes Inmocol Three, S.L.U.), SAS SB2, SAS SB3 y SCI SB3 estaban inactivas.

2.7 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2023 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2022.

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 2022.

2.10 Cambio climático

El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, encuadradas en el marco de pactos y regulación europea, resultantes también de las diferentes conferencias organizadas por Naciones Unidas y acuerdos a nivel internacional con objeto de alinear compromisos y planes de acción para mitigar los efectos del cambio climático, siendo la última la celebrada en Dubái (COP28) en el mes de noviembre de 2023.

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 climáticos 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 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): A la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas, la totalidad de los bonos del Grupo tienen la calificación de bonos verdes ascendiendo a un importe de 4.580 millones de euros (4.510 millones de euros a 31 de diciembre de 2022).
- Asimismo, a 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene un 8,1% del resto de sus pasivos financieros dispuestos indexados a indicadores ESG (siendo un 8,9% a 31 de diciembre de 2022), cuyas tasas de interés podrían variar en función de la evolución de dichos indicadores. Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha cancelado 176 millones de euros de dos préstamos y ha dispuesto 105 millones de euros de una línea de crédito, todos ellos indexados a indicadores de sostenibilidad.
- 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 2023, no se ha registrado provisión alguna por sanciones por incumplimiento de la normativa medioambiental vigente.

- La dotación a la amortización de los activos (NIC36) o la reestimación de las vidas útiles y de los valores residuales del inmovilizado (NIC16): los activos del Grupo están fundamentalmente registrados a su valor razonable, por lo que las cuentas anuales del Grupo no incluyen ningún impacto relevante derivado de dichas normas.

3 Distribución del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2023 formulada por el consejo de administración de la Sociedad dominante que se someterá a la aprobación de la junta general de accionistas consiste en (i) la dotación del mínimo legal del 10% a reserva legal, por un importe de 21.287 miles de euros, (ii) la propuesta de distribución de un dividendo de 0,27 euros por acción, que atendiendo al actual número de acciones emitidas, supondría un dividendo total máximo de 145.696 miles de euros, destinando el importe restante a reservas. El importe definitivo del dividendo y las reservas se determinaría con carácter previo a la junta de accionistas, en función de las acciones en circulación en ese momento.

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022 aprobada por la junta de accionistas celebrada el pasado 15 de junio de 2023, fue aprobada sin modificación alguna.

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

Miles de euros	2018	2019	2020	2021	2022
Importes distribuidos	101.567	101.551	111.087	127.536	132.873

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.

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

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

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 en 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 2023 y 2022 tanto en España como 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 2023 y 2022 es principalmente el descuento de flujos de caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante, “DCF”).

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

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

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

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

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

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

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

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

El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios 2023 y 2022, se detallan en los siguientes cuadros:

Yields ponderadas (%) – Oficinas	Brutas	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,97	4,44
Total cartera	5,02	4,46
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,74	4,26
Total cartera	4,61	4,22
Paris – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,13	3,30
Total cartera	4,14	3,27

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

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

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 2023 y 2022, 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 2023	11.336.299	714.497	(635.145)
Diciembre 2022	13.005.183	960.997	(826.582)

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

(Miles de euros)	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<i>Epígrafes del estado de situación financiera consolidado -</i>		
Inmovilizado material – Uso propio (Nota 8)	37.502	37.538
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	10.869.018	12.231.952
Existencias (Nota 11)	94.677	87.128
Activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 23)	122.173	466.480
Incentivos al alquiler (Nota 12)	149.473	104.437
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar – Derechos de arrendamiento adquiridos	47	73
Total Epígrafes del estado de situación financiera consolidado	11.272.890	12.927.608
Otros ajustes realizados a la valoración	4.940	18.600
Plusvalías latentes de activos registrados en Inmovilizado material	45.045	44.603
Plusvalías latentes de activos registrados en Existencias	13.424	14.372
Valoración	11.336.299	13.005.183

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2023 y 2022 derivados del alquiler de inversiones inmobiliarias del segmento de patrimonio (negocio tradicional) han ascendido a 369.512 y 347.287 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 2023 y 2022 incluidos dentro del epígrafe “Beneficio de explotación” del estado de resultado consolidado, ascienden a 101.835 y 100.742 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), 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 2023 y 2022, 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 2023 como para el 2022).

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

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

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

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el epígrafe "Otras reservas" del "Patrimonio Neto" hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados, al epígrafe "Gastos financieros" del estado de 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 (Nota 18.6).

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

4.14.1 Régimen SOCIMI

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

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

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 periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo 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 periodos 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 2023 y 2022, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

4.15.2 Arrendamiento de inmuebles-Arendador

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

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

En relación con la modificación de la NIIF 16 derivada de la situación generada por la pandemia, 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-Arendatario

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

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

- pagos fijos (incluyendo pagos fijos en especie), 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 2023 y 2022 ha ascendido a 73.916 miles de euros y 67.726 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 2023 y 2022.

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 2023	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Otros instrumentos financieros (Nota 10)	--	--	3.711
Instrumentos financieros derivados (Nota 15):			
Calificados de cobertura	--	3.700	--
No calificados de cobertura	--	--	--
Total activos	--	3.700	3.711
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	--	12.739	--
No calificados de cobertura	--	--	--
Total pasivos (Nota 15)	--	12.739	--

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	--

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 2023 como de 2022 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:

	2023	2022
Resultado consolidado neto atribuido a la Sociedad dominante (Miles de euros)	(1.018.973)	7.979
Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias (Miles)	531.476	531.429
Ganancias por acción básicas (en euros)	(1,92)	0,02
Resultado consolidado neto atribuido a Sociedad dominante (Miles de euros)	(1.018.973)	7.979
Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación (Miles)	531.476	531.429
Ganancias por acción diluidas (en euros)	(1,92)	0,02

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

	Miles de acciones	
	2023	2022
Acciones ordinarias en circulación al inicio del periodo (Nota 13.1)	539.616	539.616
Ajuste promedio acciones propias	(8.140)	(8.187)
Ajuste promedio de las acciones ordinarias en circulación (excluidas acciones propias)	--	--
Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias	531.476	531.429
Impacto de la dilución en el número medio de acciones ordinarias	--	--
Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación	531.476	531.429

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 2023 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 2023 y 2022 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 2023	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos								
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 19.1)	42.729	92.363	234.420	--	369.512	17.770	--	387.282
Otros ingresos (Nota 19.2)	--	2	9.092	--	9.094	--	3.306	12.400
Resultados netos por ventas de activos (Nota 19.5)	13	3.687	(158)	--	3.542	--	--	3.542
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 19.7)	(211.885)	(253.658)	(960.277)	--	(1.425.820)	--	--	(1.425.820)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (Nota 19.6)	(245)	(750)	--	--	(995)	112	--	(883)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	(176.366)	(166.016)	(733.924)	--	(1.076.306)	10.080	(53.153)	(1.119.379)
Resultado financiero (Nota 19.8)	--	--	--	--	--	--	(95.876)	(95.876)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	--	(1.215.255)	(1.215.255)
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	--	(1.177.577)	(1.177.577)
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 13.6)	--	--	--	--	--	--	158.604	158.604
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 5)	--	--	--	--	--	--	(1.018.973)	(1.018.973)

Las transacciones más significativas realizadas entre segmentos durante el ejercicio 2023 han sido las siguientes:

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

Ninguno de los clientes del Grupo 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								
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)	1.306.655	2.622.594	7.157.992	--	11.087.241	26.561	48.524	11.162.326
Activos financieros	8.419	12.933	849	--	22.201	1.736	443.935	467.872
Otros activos no corrientes	--	--	--	--	--	--	149.099	149.099
Deudores comerciales y otros activos corrientes	--	--	--	--	--	--	55.300	55.300
Total Activo	1.315.074	2.635.527	7.158.841	--	11.109.442	28.297	696.858	11.834.597

	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	422.353	422.353
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	4.565.121	4.565.121
Emisión de pagarés (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	292.000	292.000
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	--	--	--	--	--	--	12.739	12.739
Pasivos por arrendamiento (Nota 7)	--	--	--	--	--	16.452	--	16.452
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	--	--	--	--	--	--	176.365	176.365
Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 23)	--	--	--	--	--	--	--	--
Otros Pasivos	--	--	--	--	--	--	402.365	402.365
Total Pasivo	--	--	--	--	--	16.452	5.870.943	5.887.395

	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	37.709	110.464	66.492	--	214.665	1.139	7.227	223.031
Amortizaciones	(34)	(12)	(191)	--	(237)	(4.626)	(3.965)	(8.828)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferente a las amortizaciones del periodo:								
- Variación de provisiones (Nota 19.4)	(193)	93	(5.471)	--	(5.571)	(9)	253	(5.327)
-Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 19.7)	(211.885)	(253.658)	(960.277)	--	(1.425.820)	--	--	(1.425.820)
- Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (Nota 19.6)	(245)	(750)	--	--	(995)	112	--	(883)

Información por segmentos 2022	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos								
Importe neto de la 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
Resultados netos por ventas de activos (Nota 19.5)	2	6.376	(440)	--	5.938	--	--	5.938
Variaciones 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 y 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 que se realizaron entre segmentos durante el ejercicio 2022 fueron las siguientes:

	Miles de Euros			
	Negocio tradicional	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
Importe neto de la cifra de negocios	7.185	--	--	7.185
Beneficio / (Pérdida) de explotación	8.814	(8.814)	--	--

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								
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	--	12.827.686	33.223	608.704	13.469.613

	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (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 (Nota 23)	--	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)
-Variaciones 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 y por deterioro (Nota 19.6)	(40)	(657)	--	--	(697)	(677)	743	(631)

7 Arrendamientos

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

7.1 Activos por derechos de uso

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Inmovilizado material	14.557	16.899
Activos por derecho de uso	14.557	16.899

7.2 Impuestos diferidos por derecho de uso

	Nota	Miles de Euros	
		31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Impuesto diferido de activo por derechos de uso	18.5	474	289
Impuesto diferido por derechos de uso		474	289

7.3 Pasivos por arrendamiento

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Pasivos por arrendamiento no corrientes	14.585	16.162
Pasivos por arrendamientos corrientes	1.867	3.404
Pasivos por arrendamiento	16.452	19.566

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	
	2023	2022
Hasta 12 meses	2.518	2.463
Entre 1 y 5 años	5.148	4.177
Más de 5 años	--	--
Total cuotas mínimas arrendamientos operativos – como arrendataria	7.666	6.640

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	
	2023	2022
Amortizaciones	(2.906)	(2.780)
Gastos financieros por actualización	(1.139)	(1.233)
Total	(4.045)	(4.013)

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 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)
Adiciones		302	5.549	5.851
Dotación a la amortización		(338)	(2.273)	(2.611)
Retiros coste de adquisición		--	(4.165)	(4.165)
Retiros amortización acumulada		--	1.709	1.709
Trasposos coste adquisición		--	(122)	(122)
Deterioro del valor	19.6	--	703	703
Saldo a 31 de diciembre de 2023		37.502	19.173	56.675
<i>Coste de adquisición</i>		43.821	34.607	78.428
<i>Amortización acumulada</i>		(6.319)	(15.434)	(21.753)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		--	--	--

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 42, rue Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El coste de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la partida "Inmuebles para uso propio".

A 31 de diciembre de 2023, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los activos por importe de 703 miles de euros, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes (Nota 4.3). En el ejercicio 2022 se registró una reversión del deterioro del valor de los activos de 40 miles de euros.

9 Inversiones inmobiliarias

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

	Nota	Miles de Euros	
		2023	2022
Saldo inicial		12.231.952	12.183.368
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		205.037	226.970
Alta de perímetro	2.6	--	485.145
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	19.5	(33.659)	(26.136)
Trasposos a y desde "Activos clasificados como mantenidos para la venta"	23	(120.488)	(489.205)
Ganancias / (Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	19.7	(1.413.381)	(147.493)
Otros trasposos		552	--
Otros movimientos	19.6	(995)	(697)
Saldo final		10.869.018	12.231.952

9.1 Movimientos del ejercicio 2023

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados corresponden a inversiones realizadas en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 205.037 miles de euros, incluidos 8.842 miles de euros de gastos financieros capitalizados (Nota 19.8.1).

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

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

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

9.2 Movimientos del ejercicio 2022

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados correspondieron 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 (Nota 19.8.1).

En el mes de febrero, SFL adquirió el 100% de las acciones de la sociedad SCI Pasteur 123, propietaria de un inmueble en París, lo que supuso un alta de perímetro de 485.145 miles de euros.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad dominante enajenó dos inmuebles y un local sitios en Madrid por un importe total de venta de 31.624 miles de euros, lo que supuso 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 reclasificaron 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 correspondieron a bajas por sustitución por importe total de 697 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 2023 y 2022 (Notas 4.4 y 19.7).

9.4 Otra información

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

	Superficie total (m ²) inversiones inmobiliarias					
	Inversiones inmobiliarias		Inmovilizado en curso (**)		Total	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Barcelona (*)	338.586	356.748	51.449	33.390	390.035	390.138
Madrid	531.695	553.118	146.246	157.997	677.941	711.115
París (*)	410.003	391.249	55.625	73.871	465.628	465.120
	1.280.284	1.301.115	253.320	265.258	1.533.604	1.566.373

(*) Para el ejercicio 2023 y 2022, 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 30.353 m² y 101.501 m², correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022 respectivamente, de activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de “Activos clasificados como mantenidos para la venta” (Nota 23).

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo no tiene entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios. A 31 de diciembre de 2022, el valor contable del activo entregado, en garantía de un préstamo hipotecario de 75.700 miles de euros, ascendía a 185.000 miles de euros.

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

	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

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.

11 Existencias

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	87.128	60.689
Adiciones	7.549	26.439
Saldo final	94.677	87.128

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 2024, 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 incluidos en las adiciones por desembolsos, ascienden a 382 miles de euros en el ejercicio 2023 (2022: 390 miles de euros) (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 2023		31 de diciembre de 2022	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Cientes por ventas y prestación de servicios	12.1	20.295	--	19.220	--
Cientes por venta de inmuebles	12.2	119	21.181	225	--
Periodificación incentivos al arrendamiento	12.3	22.059	127.414	20.572	83.865
Otros deudores		1.206	--	2.266	--
Otros activos		2.840	--	1.941	--
Deterioro del valor de créditos -					
- Clientes por ventas y prestación de servicios		(9.838)	--	(6.595)	--
- Otros deudores		(915)	--	(866)	--
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		35.766	148.595	36.763	83.865

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 2023 y 2022 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 que se encuentran debidamente avaladas.

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 2023, se han traspasado al epígrafe de "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado el importe de 637 miles de euros correspondiente a la periodificación de los incentivos al alquiler de un inmueble clasificado para la venta (2022: 789 miles de euros) (Nota 23).

13 Patrimonio

13.1 Capital social

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital social estaba representado por 539.615.637 acciones, de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, por lo que asciende a 1.349.039 miles de euros.

Según el detalle incluido en el apartado A.2 del informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad dominante del ejercicio 2023, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, eran los siguientes:

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	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	80.028.647	14,83%	82.488.909	15,29%
Puig, S.A.	39.795.000	7,37%	39.795.000	7,37%
Aguila Ltd.	28.880.815	5,35%	28.880.815	5,35%
Corporación financiera Alba, S.A.	27.012.839	5,01%	--	--
Credit Agricole, S.A.	22.494.701	4,17%	22.494.701	4,17%
BlackRock Inc	16.283.952	3,02%	15.956.812	2,96%

* 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 2023 y 2022 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 30 de junio de 2021, acordó autorizar al consejo de administración para emitir, en nombre de la Sociedad dominante y en una o varias ocasiones, y por un plazo máximo de 5 años, obligaciones convertibles en nuevas acciones de la Sociedad dominante u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción de acciones de la Sociedad dominante, con expresa atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas hasta un máximo del 20% del capital social, así como de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender la conversión. El importe máximo de la emisión o emisiones de los valores que pueden realizarse al amparo de la presente delegación no podrá exceder en un importe conjunto de 500.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa.

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

13.2 Prima de emisión

Con fecha de 15 de junio de 2023 la junta general de accionistas ha acordado distribuir dividendos con cargos a la prima de emisión por importe de 28.173 miles de euros, los cuáles han sido satisfechos a los accionistas.

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

A 31 de diciembre de 2023 la prima de emisión asciende a 1.463.600 miles de euros (2022: 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 2023		31 de diciembre de 2022	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Tramo libre	7.784.518	63.417	7.915.908	64.494
Contratos liquidez	209.247	1.511	302.462	1.880
Saldo final	7.993.765	64.928	8.218.370	66.374

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 2023		31 de diciembre de 2022	
		Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial		7.915.908	64.494	7.943.007	64.745
Entrega de acciones plan incentivos	20	(43.824)	(213)	(27.099)	(251)
Otras adquisiciones		17.729	(6)	--	--
Otras entregas de acciones		(105.295)	(858)	--	--
Saldo final		7.784.518	63.417	7.915.908	64.494

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 2023		31 de diciembre de 2022	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial	302.462	1.880	229.500	1.912
Contrato liquidez de fecha 4 de enero de 2022				
Compra	18.906.010	110.706	17.945.849	116.688
Venta	(18.999.225)	(111.075)	(17.872.887)	(116.720)
Saldo final	209.247	1.511	302.462	1.880

Con fecha 4 de enero de 2022, la Sociedad dominante comunicó la resolución del antiguo contrato de liquidez y lo sustituyó por uno nuevo firmado con Banco Sabadell, S.A. La vigencia del contrato es de 12 meses, prorrogables. A 31 de diciembre de 2023, dicho contrato ha sido prorrogado.

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 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

	Nota	Miles de Euros					Total
		Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	
A 31 de diciembre de 2022		58.640	141.973	293.115	17.489	12.431	523.648
Revalorización – bruto		--	--	(75.148)	--	--	(75.148)
Impuesto diferido		--	--	169	--	--	169
Participación no dominante en revalorización - bruto		--	--	655	--	--	655
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Reclasificación a resultados - bruto		--	--	(3.930)	--	--	(3.930)
Participación no dominante en reclasificación a resultados - bruto		--	--	54	--	--	54
Impuesto diferido		--	--	--	--	--	--
Otro resultado global		--	--	(78.200)	--	--	(78.200)
Traspaso a/desde ganancias acumuladas		11.633	--	--	--	--	11.633
Subvenciones		--	36	--	--	--	36
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>							
Pagos basados en acciones	20	--	--	--	4.678	--	4.678
Transacciones con participaciones no dominantes		--	--	14	--	463	477
A 31 de diciembre de 2023		70.273	142.009	214.929	22.167	12.894	462.272

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 15 de junio de 2023 se ha celebrado la junta general de accionistas dónde se ha aprobado dotar a la reserva legal 11.633 miles de euros del resultado del ejercicio 2022. Con fecha 21 de junio de 2022 se celebró la junta general de accionistas donde se aprobó dotar a reserva legal 3.873 miles de euros del resultado del ejercicio 2021.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la reserva legal no está totalmente constituida.

13.4.2 Otras reservas

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad dominante mantiene 169.439 miles de euros de reservas voluntarias. Adicionalmente, esta partida incluye la reserva de fusión generada por las operaciones realizadas en 2019, por importe de 27.466 miles de euros de saldo deudor.

13.5 Ganancias acumuladas

Los movimientos en las ganancias acumuladas son los siguientes:

	Nota	Miles de Euros	
		2023	2022
Saldo a 31 de diciembre del ejercicio anterior		2.861.375	2.892.540
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	5	(1.018.973)	7.979
Dotación a la reserva legal	13.4.1	(11.633)	(3.873)
Traspaso a/desde otras reservas		--	--
<i>Partidas de otro resultado global reconocidas directamente en ganancias acumuladas:</i>			
Resultados por operaciones con acciones propias		(237)	(789)
Dividendos		(104.700)	(34.855)
Variaciones de perímetro		(14)	--
Otras ganancias/(pérdidas)		(245)	373
Saldo a 31 de diciembre		1.725.573	2.861.375

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), 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.	Subgrupo SFL	Wittywood, S.L.	Total
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
Resultado del ejercicio (Nota 19.10)	(54)	(158.550)	--	(158.604)
Dividendos y otros	--	(10.296)	--	(10.296)
Modificaciones de perímetro (Nota 2.6)	--	(1.944)	--	(1.944)
Instrumentos financieros de cobertura	(318)	(391)	--	(709)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	13.135	998.511	--	1.011.646

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 2023	31 de diciembre de 2022
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(7.351)	(3.007)
Dividendo pagado por las sociedades dependientes del subgrupo SFL a participaciones no dominantes	(3.011)	(37.931)
Otros	66	75
Total	(10.296)	(40.863)

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

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

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							
		Activo no corriente	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	Ingresos ordinarios	Resultado del ejercicio	Resultado global total	Flujos de efectivo
Grupo SFL	1,6%	7.294.112	135.410	2.207.686	739.695	234.420	(786.872)	(810.734)	27.344
Inmocol Torre Europa (*)	50%	46.638	3.102	25.015	1.967	2.068	613	(25)	(2.518)

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

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

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

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

En el ejercicio 2022, la Sociedad dominante reclasificó 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 23.2). Dicho pasivo ha sido cancelado en el ejercicio 2023.

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 2023	31 de diciembre de 2022
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%	370.000	370.000	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					2.882.200	2.812.200

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

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). Todas las emisiones de obligaciones en circulación están sujetas al marco de referencia de financiación verde (Green Financing Framework) cuyos pilares son la eficiencia energética, la prevención y reducción de las emisiones de carbón de los activos del Grupo.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad dominante es de 2.706.549 y 2.440.714 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 11 de julio de 2023, la bolsa de Irlanda ha aprobado la inscripción de la renovación del programa en los registros oficiales del Folleto de Base de Renta Fija (*Euro Medium Term Note Programme*) de la Sociedad dominante.

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. A 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023	31 de diciembre de 2022
29-05-18	7 años	05-2025	1,500%	500.000	500.000	500.000
05-06-20	7 años	06-2027	1,500%	599.000	599.000	599.000
21-10-21	6,5 años	04-2028	0,500%	599.000	599.000	599.000
Total emisiones					1.698.000	1.698.000

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.599.576 y 1.470.152 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 25 de octubre del 2023. A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no hay emisiones vivas.

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 2023. A 31 de diciembre de 2023 las emisiones vigentes ascienden a 292.000 miles de euros (409.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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 2023		31 de diciembre de 2022	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Financiación sindicada	11-2027	1.000.000	105.000	1.000.000	--
Total financiación sindicada Sociedad dominante		1.000.000	105.000	1.000.000	--

Esta línea de financiación 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 2023 y 2022 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 2023		31 de diciembre de 2022	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Financiación sindicada	06-2024	--	--	390.000	100.000
Financiación sindicada	06-2028	835.000	--	--	--
Total financiación sindicada SFL		835.000	--	390.000	100.000

Durante el mes de junio del 2023, SFL ha formalizado una nueva línea de crédito sindicada por importe de 835.000 miles de euros con vencimiento en junio del 2028 ampliable hasta 2030. Esta línea con calificación sostenible incluye tres indicadores de rendimiento ESG. SFL, a su vez, ha cancelado la línea de crédito por importe de 390.000 miles de euros de vencimiento junio del 2024.

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

14.6.1 Cumplimiento de ratios financieras -

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, SFL cumple las ratios financieras previstas en su contrato de financiación.

14.7 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 2023		31 de diciembre de 2022	
			Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Préstamo bilateral 1	SFL	06.2025	145.000	--	175.000	--
Préstamo bilateral 2	SFL	07.2027	140.000	--	200.000	--
Préstamo bilateral 3	SFL	06.2024	--	--	75.000	--
Préstamo bilateral 4	SFL	05.2025	100.000	--	150.000	--
Préstamo bilateral 5	SFL	10.2025	100.000	--	100.000	--
Préstamo bilateral 6	SFL	12.2028	100.000	--	100.000	--
Préstamo bilateral 7	SFL	03.2027	100.000	--	100.000	--
Préstamo bilateral 8	SFL	11.2027	50.000	--	50.000	--
Préstamos bilaterales (Revolving Credit Facility)			735.000	--	950.000	--
Otro préstamo 1	Colonial	04.2027	--	--	100.000	100.000
Otro préstamo 2	SFL	12.2027	300.000	300.000	300.000	300.000
Otro préstamo 3	Inmocol	02.2027	24.200	24.200	20.000	20.000
Otros préstamos			324.200	324.200	420.000	420.000
Total préstamos			1.059.200	324.200	1.370.000	420.000

Préstamos bilaterales formato Revolving Credit Facility (RCF)

En el mes enero de 2023, la Sociedad dominante ha amortizado anticipadamente la totalidad del préstamo del BBVA de 100.000 miles de euros con vencimiento en abril del 2027.

Durante el mes de junio del 2023, SFL ha reestructurado sus líneas de crédito, cancelando la línea de 75.000 miles de euros con Banque Postale, reduciendo el límite de la línea de BECM de 200.000 a 140.000 miles de euros y de la línea de BNP Paribas de 150.000 a 100.000 miles de euros. Adicionalmente, durante el mes de noviembre de 2023, se ha reducido el límite disponible de la línea de crédito de CADIF de 175.000 a 145.000 miles de euros y se ha extendido el vencimiento del préstamo de Intesa Sanpaolo hasta diciembre de 2028.

Otros préstamos

En el mes de mayo de 2023, se ha ampliado el préstamo de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. de 20.000 miles de euros a 24.200 miles de euros, con las mismas condiciones.

14.7.1 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 2023 y 2022, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

14.8 Garantías entregadas

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores por importe de 20.385 miles de euros (8.883 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Del total de avales concedidos, el importe principal de 13.000 miles de euros, corresponde a la garantía que la Sociedad dominante ha otorgado a un comprador, por el pago anticipado por éste por la futura adquisición de un complejo residencial.

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

14.9 Efectivo y medios equivalentes

El efectivo y medios equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en banco y en caja, así como inversiones de renta fija y/o del mercado monetario de gran liquidez que serán fácilmente convertibles a cantidades conocidas de efectivo con vencimientos de tres meses o menos, así como inversiones en mercado monetario de gran liquidez y depósitos bancarios a mayor plazo, pero con vencimientos o periodos contractuales de rescate de tres meses o menos sin penalización. Debido a la alta calidad crediticia y la naturaleza del corto plazo de estas inversiones por sus condiciones de rescate existe un riesgo insignificante de cambio de valor. A 31 de diciembre de 2023 y 2022, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 437.790 y 159.957 miles de euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo en bancos y cajas	181.078	99.957
Inversiones de renta fija y/o en mercado monetarios y depósitos bancarios	256.712	60.000
Total	437.790	159.957

De la partida de "efectivo en bancos y cajas" el importe de 1.923 miles de euros son de uso restringido o se encontraban pignorados a 31 de diciembre de 2023 (2022: 1.382 miles de euros).

14.10 Gastos de formalización de deudas

El Grupo ha registrado durante el ejercicio 2023 y 2022 en el estado de resultado consolidado 5.470 y 8.636 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los gastos de formalización amortizados durante el ejercicio (Nota 19.8).

14.11 Interés de financiación

El tipo de interés medio del Grupo en el ejercicio 2023 ha sido del 1,72% (1,44% en 2022) o del 2,01% incorporando la periodificación de comisiones (1,73% en 2022). El tipo de interés medio de la deuda del Grupo vigente a 31 de diciembre de 2023 (spot) es del 1,75% (1,71% a 31 de diciembre de 2022).

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 2023	31 de diciembre de 2022
Obligaciones	27.046	26.957
Deudas con entidades de crédito	1.914	2.354
Total	28.960	29.311

14.12 Gestión del capital y política de gestión de riesgos

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

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

14.13 Política de gestión de riesgos financieros

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

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

Para conseguir este objetivo se contratan, si es preciso, instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero. La política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la normativa contable para ser considerados como cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el otro resultado consolidado del Grupo. A 31 de diciembre de 2023, el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda del Grupo, se sitúa en el 100% (a 31 de diciembre de 2022 era del 96%).

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 2023, 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:

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

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

					(Miles de Euros)	
	Sociedad	Tipo de interés	Liquidación anticipada	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)(*) (Miles de Euros)
Coberturas de flujos de efectivo-						
CAP	SFL	2,0000%	--	2023	100.000	13
Swap	SFL	2,6250%	--	2027	100.000	1.762
Swap	SFL	2,4920%	--	2029	100.000	3.162
Swap	SFL	2,4240%	--	2029	100.000	3.603
Swap	SFL	2,4925%	--	2029	200.000	6.322
Collar	Inmocol	0,8400%	--	2027	20.000	1.829
Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas-						
Swap	Colonial	0,3460%	2023	2033	25.000	5.841
Swap	Colonial	0,3490%	2023	2033	150.000	35.010
Swap	Colonial	0,5730%	2024	2029	173.000	18.510
Swap	Colonial	0,5673%	2024	2029	165.700	17.752
Swap	Colonial	0,5695%	2024	2029	168.050	17.979
Swap	Colonial	0,6190%	2025	2030	747.500	76.868
Swap	Colonial	0,7075%	2027	2032	173.500	16.035
Swap	Colonial	0,7040%	2027	2032	173.300	16.059
Swap	Colonial	0,7600%	2028	2033	213.500	19.140
Swap	Colonial	0,7570%	2028	2033	213.350	19.188
Swap	Colonial	0,8000%	2028	2033	102.750	8.982
Swap	Colonial	0,7900%	2028	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.

Durante el segundo semestre del ejercicio 2022, la Sociedad dominante canceló 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 aplicó 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 tuvieron un coste de cancelación registrado en el estado de resultado consolidado de 1.992 miles de euros (Nota 19.8).

Durante el segundo semestre del ejercicio 2023, la Sociedad dominante ha cancelado instrumentos de cobertura forward starting por un importe nominal de 2.232.120 miles de euros, con vencimiento 2024, 2025, 2027 y 2028 (y plazos de 5 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. Dicho importe será reciclado al estado de resultado consolidado a partir de la fecha en que estaban previstas las emisiones de deudas inicialmente cubiertas.

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

En paralelo, la Sociedad dominante ha contratado nuevos derivados con un importe nominal de 2.232.120 miles de euros y vencimiento en 2024, 2025, 2027 y 2028 (todos con un plazo de 5 años).

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

A 31 de diciembre de 2023 se ha registrado en el epígrafe de “Gastos financieros” del estado de resultado consolidado, 3.930 miles de euros de ingreso, por el reciclaje de las coberturas forward starting canceladas (ver Nota 19.8 “Gastos financieros y gastos asimilados”) y 3.834 miles de euros de ingreso correspondiente a intereses de las coberturas vigentes, así como, 151 miles de euros de costes en la cancelación y asesoramiento de las operaciones con coberturas (ver Nota 19.8 “Resultados por instrumentos financieros derivados”).

15.1 Contabilidad de coberturas

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad dominante y SFL aplican la contabilidad de cobertura a diversos instrumentos financieros derivados.

A 31 de diciembre de 2023, 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 214.929 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2022, el impacto registrado ascendió a un saldo acreedor de 293.115 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 2023, 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 32.096 y -32.293 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 2023		31 de diciembre de 2022	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		45.470	--	42.533	--
Acreedores por compra de inmuebles		19.985	--	34.991	--
Anticipos	11	76.475	--	59.956	--
Fianzas y depósitos recibidos		4.200	82.003	4.005	80.562
Deudas con la Seguridad Social		2.531	--	2.885	--
Ingresos anticipados		1.978	--	2.187	--
Otros acreedores y pasivos		25.726	259	22.397	359
Total		176.365	82.262	168.954	80.921

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 2023 y 2022 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), 13.985 miles de euros a cuenta del precio por la venta de dos activos registrados en activos clasificados como mantenidos para la venta, así como los importes cobrados anticipadamente por parte de los clientes de SFL por importe de 30.970 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 Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de sociedades de capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, de las distintas sociedades españolas que integran el grupo.

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	39	41
Ratio de operaciones pagadas	40	41
Ratio de operaciones pendientes de pago	31	43
	Importe (Miles de Euros)	
Total pagos realizados	188.646	178.185
Total número de facturas pagadas	20.523	29.008
Total pagos pendientes	13.882	10.230
Total pagos realizados dentro del plazo máximo legal	156.634	145.671
Total pagos realizados dentro del plazo máximo legal sobre el total de pagos realizados	83,00%	82,00%
Total facturas pagadas dentro del plazo máximo legal	19.746	26.732
Total facturas pagadas dentro del plazo máximo legal sobre el total de facturas pagadas	96,00%	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 periodo máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013 será de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

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

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	1.555	4.195
Dotaciones	851	--
Dotaciones contra patrimonio neto	(132)	--
Otros retiros	(71)	(1.494)
Aplicación	(12)	--
Traspaso	(836)	836
Saldo final	1.355	3.537

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 997 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (1.036 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales		3	9	--	--
Hacienda Pública, deudora por impuestos de sociedades		10.641	606	--	--
Hacienda Pública, deudora por IVA		8.890	18.621	--	--
Activos por impuestos diferidos	18.5	--	--	504	510
Total		19.534	19.236	504	510

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 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades		1.952	374	--	--
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales		2.835	3.327	--	--
Hacienda Pública, acreedora por IVA		4.432	7.720	--	--
Pasivos por impuestos diferidos	18.6	--	--	305.992	348.156
Total		9.219	11.421	305.992	348.156

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.

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	
	2023	2022
Gasto por impuesto sobre las ganancias	227	(3.647)
Impuesto diferido revalorización activos a su valor razonable (NIC 40)	38.281	13.208
Otros componentes no principales	(830)	(1.935)
Impuesto sobre las ganancias	37.678	7.626

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

	Miles de Euros	
	2023	2022
Beneficio de las actividades que continúan antes de gasto por impuesto	(1.215.255)	41.992
	(1.215.255)	41.992
Impuesto al tipo impositivo en España del 25%	303.813	(10.498)
Efecto impositivo de importes que no son deducibles (imponibles) en el cálculo del beneficio fiscal:		
Aplicación NIC40 (revalorizaciones y retrocesiones de amortizaciones)	(310.138)	4.127
Otros ajustes	(2.796)	(2.198)
Subtotal	(9.121)	(8.569)
Diferencia en tipos impositivos por régimen SOCIMI y SIIC	41.178	19.921
Diferencia en tipos impositivos extranjeros	(633)	(971)
Ajustes al impuesto corriente de ejercicios anteriores	--	1
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente usadas para reducir gasto por impuesto diferido	773	773
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente recuperadas ahora para reducir gasto por impuesto corriente	(637)	(637)
Pérdidas fiscales del ejercicio no reconocidas contablemente	6.118	(2.892)
Gasto por impuesto sobre las ganancias	37.678	7.626

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 2022	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2023
Por arrendamientos	7.2	289	586	(401)	474
Otros		221	--	(191)	30
Total		510	586	(592)	504

18.5.1 Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensación –

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar de las sociedades españolas acumuladas a 31 de diciembre de 2023 ascienden a 5.355.277 miles de euros.

La reciente sentencia del Tribunal Constitucional de 18 de enero de 2024 (cuestión de inconstitucionalidad 2577/2023) ha declarado inconstitucional determinadas medidas en el Impuesto sobre Sociedades introducidas por dicho Real Decreto-Ley. Con la información disponible a la fecha de formulación de cuentas, la Sociedad dominante estima obtener una devolución del importe pagado en exceso de unos 9 millones de euros, pero califica este activo como contingente por no considerar virtualmente cierta su obtención.

18.5.2 Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones -

El Grupo tiene diversas deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2023 por insuficiencia de cuota por importe de conjunto de 1.858 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 2022	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2023
Revalorización de activos	343.006	(28.957)	(12.848)	301.201
Revalorización de activos-España-	139.512	1.582	(12.848)	128.246
Revalorización de activos-Francia-	203.494	(30.539)	--	172.955
Diferimiento por reinversión	4.222	(188)	--	4.034
Instrumentos de cobertura	452	(169)	--	283
Otros	476	(2)	--	474
Total	348.156	(29.316)	(12.848)	305.992

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 a la tasa efectiva se corresponden fundamentalmente, a los inmuebles propiedad de las sociedades que no han optado por dicho régimen, es decir, Inmocol Torre Europa, S.A, así como a los impuestos diferidos previos a la opción de dicho régimen de los inmuebles SOCIMI. En el cálculo de los pasivos por impuestos diferidos, el Grupo considera la aplicación de 42.727 miles de euros de activo por impuesto diferido derivado de bases imponibles negativas.

Revalorización de activos – Francia -

Recoge el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del Grupo situadas en Francia, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos. Cabe recordar que la práctica totalidad de los activos en Francia están sujetos al régimen SIIC (Nota 4.14), por lo que no generarán impuesto adicional en el momento de su transmisión. A 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 comunicó a la Sociedad dominante el inicio de actuaciones inspectoras de comprobación e investigación con carácter general para el impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2018 a 2021, y para el impuesto sobre el valor añadido, las retenciones a cuenta de no residentes y retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, profesionales y actividades económicas del periodo octubre 2018-diciembre 2021.

No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para el Grupo como consecuencia de las actuaciones inspectoras en curso o de una eventual inspección del resto de ejercicios.

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 2023, la Sociedad dominante ha presentado el Informe Anual de Transparencia Fiscal para empresas adheridas al CBPT correspondiente al ejercicio 2022, 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 se presenta en el cuadro siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Barcelona	42.729	44.569
Madrid	92.363	98.201
París	234.420	204.517
Total patrimonio (negocio tradicional)	369.512	347.287
Total negocio flexible	17.770	14.326
Total importe neto de la cifra de negocios	387.282	361.613

Los ingresos de los ejercicios 2023 y 2022 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 2023, el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocio de 46.098 miles de euros (para el ejercicio 2022 supuso un aumento de 25.493 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 2023	31 de diciembre de 2022
<i>Menos de un año</i>	303.935	288.975
España	128.086	132.192
Francia	175.849	156.783
<i>Entre uno y cinco años</i>	944.304	821.644
España	240.336	220.234
Francia	703.968	601.410
<i>Más de cinco años</i>	667.875	665.585
España	31.212	40.323
Francia	636.663	625.262
Total	1.916.114	1.776.204
<i>España</i>	399.634	392.749
<i>Francia</i>	1.516.480	1.383.455

(*) 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 2023 y 2022 su importe se sitúa en 12.400 y 9.304 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	
	2023	2022
Sueldos y salarios	19.543	19.017
Indemnizaciones	327	4.790
Seguridad Social a cargo de la Empresa	5.952	6.252
Otros gastos sociales	6.506	7.388
Aportaciones a planes de prestación definida	183	217
Reasignación interna	(1.413)	(1.445)
Total Gastos personal	31.098	36.219
<i>España</i>	15.584	17.836
<i>Francia</i>	15.514	18.383

Dentro de la partida "Otros gastos sociales" se recogen los importes correspondientes a la periodificación del ejercicio 2023 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 4.739 miles de euros (5.320 miles de euros en el ejercicio 2022).

Las aportaciones a planes de prestación definida efectuadas por la Sociedad dominante en el ejercicio 2023 y 2022 ascienden a 183 y 217 miles de euros, respectivamente. Al cierre de ambos ejercicios, no existen cuantías pendientes de aportar al mencionado plan de pensiones.

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

	Nº de empleados				Media 2023		Media 2022	
	2023		2022		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres				
Direcciones Generales y de Área	11	7	11	8	11	7	11	8
Técnicos titulados y mandos intermedios	43	50	39	45	38	45	36	43
Administrativos	36	90	36	98	39	97	34	94
Otros	4	--	5	1	4	1	5	1
Total personas empleadas por género	94	147	91	152	92	150	86	146
Total personas empleadas del Grupo	241		243		242		232	

De total de empleados del Grupo, el número de personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 diciembre de 2023 es de 3 (2022: 4 personas).

19.4 Otros gastos de explotación

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

	Miles de Euros	
	2023	2022
Servicios exteriores y otros gastos	24.189	27.935
Tributos	31.785	27.363
Total Otros gastos de explotación	55.974	55.298

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	
	2023	2022
Dotación neta provisión insolvencias y otras	1.644	1.488
Otras dotaciones/(reversiones) de provisiones	3.683	(968)
Total Variación neta de provisiones	5.327	520

19.5 Resultados netos por venta de activos

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

	Miles de Euros					
	España		Francia		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Precio de venta	445.363	56.624	58.296	26.872	503.659	83.496
Baja activo (Notas 9 y 23)	(429.680)	(49.650)	(58.033)	(27.035)	(487.713)	(76.685)
Baja carencias	(251)	(2)	--	--	(251)	(2)
Costes indirectos y otros	(11.732)	(594)	(421)	(277)	(12.153)	(871)
Resultados netos por venta de activos	3.700	6.378	(158)	(440)	3.542	5.938

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	
		2023	2022
(Deterioro) / Reversión de inmuebles para uso propio	8	703	40
Bajas sustitutivas	9	(995)	(697)
Activos por derechos de uso		(591)	26
Resultado por variación de valor de activos y deterioro		(883)	(631)

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	
		2023	2022
Inversiones inmobiliarias	9	(1.413.381)	(147.493)
Activos clasificados como mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias	23	(12.439)	--
Variaciones de valor inversiones inmobiliarias		(1.425.820)	(147.493)
España		(465.543)	(186.129)
Francia		(960.277)	38.636

19.8 Ingresos y gastos financieros

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

	Nota	Miles de Euros	
		2023	2022
Ingresos financieros:			
Otros intereses e ingresos asimilados		5.922	657
Total Ingresos Financieros		5.922	657
Gastos financieros:			
Gastos financieros y gastos asimilados		(106.574)	(82.525)
Costes financieros capitalizados		9.224	9.407
Gastos financieros por actualización	7 y 18	(1.139)	(1.233)
Gastos financieros asociados a la cancelación y reestructuración de deuda		(1.522)	(1.912)
Gastos financieros asociados a los gastos de formalización	14.10	(5.470)	(8.636)
Resultado por instrumentos financieros derivados	15	3.683	(1.992)
Total Gastos financieros		(101.798)	(86.891)
Total Resultado Financiero (Pérdida)		(95.876)	(86.234)

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:

	Miles de Euros		
	Capitalizado en el periodo		Tipo de interés medio
	Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	Existencias (Nota 11)	
Ejercicio 2023			
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	5.665	--	1,84%
Inmocol Torre Europa,S.A.	298	--	1,77%
Peñalvento,S.L	--	382	1,84%
Subgrupo SFL	2.879	--	1,82%
Total ejercicio 2023	8.842	382	
Ejercicio 2022			
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	5.130	--	1,88%
Inmocol Torre Europa,S.A.	274	--	1,49%
Peñalvento,S.L	--	390	1,88%
Wittywood, S.L.	37	--	1,88%
Subgrupo SFL	3.576	--	1,13%
Total ejercicio 2022	9.017	390	

19.9 Transacciones con partes vinculadas

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

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han producido transacciones adicionales significativas 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:

	Miles de Euros					
	Resultado consolidado neto		Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes		Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	(396.266)	(134.719)	--	--	(396.266)	(134.719)
Subgrupo SFL	(786.871)	181.616	(158.550)	40.584	(628.321)	141.032
Inmocol Torre Europa, S.A.	(108)	2.213	(54)	1.107	(54)	1.106
Peñalvento, S.L.U.	(662)	(127)	--	--	(662)	(127)
Colonial Tramit, S.LU	(2)	1	--	--	(2)	1
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	7.088	1.151	--	--	7.088	1.151
Wittywood, S.L.	(751)	(517)	--	(52)	(751)	(465)
Inmocol One, S.A.U.	(2)	--	--	--	(2)	--
Inmocol Two, S.L.U.	(2)	--	--	--	(2)	--
Colonial LAB, S.L.U.	(1)	--	--	--	(1)	--
Total	(1.177.577)	49.618	(158.604)	41.639	(1.018.973)	7.979

20 Planes de opciones sobre acciones

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

Como regla general, el número máximo total de acciones de la Sociedad dominante 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 dominante 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 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 entregaron 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 haya transcurrido un año desde la fecha de entrega, salvo las necesarias para hacer frente a los impuestos derivados del devengo de éstas.

Durante el ejercicio 2023, se ha registrado en el epígrafe "Gasto de personal" del estado de resultado consolidado un gasto de 984 miles de euros (un gasto de 1.019 miles de euros durante el ejercicio 2022) (Nota 19.3).

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 2023, cuyo detalle es el siguiente:

	Plan 5	Plan 6	Plan 6	Plan 7
Fecha de reunión	20.04.2018	15.04.2021	15.04.2021	15.04.2021
Fecha de consejo de administración	11.02.2021	18.02.2022	14.02.2023	14.02.2023
Número objetivo inicial	33.460	30.624	4.980	22.500
% esperado inicial	100%	100%	100%	100%
Número esperado inicial	33.460	30.624	4.980	22.500
Valor por acción (euros)	54,59	73,37	72,91	72,91
Opciones anuladas / salidas	(896)	(584)	(512)	--
% esperado a cierre	200%	100%	100%	100%
Número estimado al cierre	65.128	30.040	4.468	22.500

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 2023, el porcentaje esperado a cierre para el plan del 2021 ha sido del 200%, mientras que para el plan del 2022 y 2023 ha sido del 100%.

Durante el primer semestre del ejercicio 2023 han sido entregadas 67.760 acciones gratuitas del Plan número 5 con fecha de consejo de administración febrero 2020.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el importe registrado en el estado de resultado consolidado correspondiente a dichos planes de atribución gratuita de acciones asciende a 3.755 y 4.301 miles de euros (Nota 19.3).

21 Saldos con partes vinculadas y empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo no mantiene saldos con partes vinculadas y empresas asociadas excepto por lo expuesto a continuación.

La Sociedad dominante tiene registradas fianzas recibidas por arrendamientos de empresas vinculadas a Puig, S.A. (Nota 13.1), por importe de 498 miles de euros (2022: 281 miles de euros).

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 2023, el consejo de administración de la Sociedad dominante está formado por 8 hombres y 5 mujeres (7 hombres y 4 mujeres en 2022).

A 31 de diciembre de 2023 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. Giuliano Rotondo	Consejero	Dominical
D. Carlos Fernández González	Consejero	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Consejero	Dominical
D. Manuel Puig Rocha	Consejero	Dominical
Dña. Begoña Orgambide García	Consejera	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. Miriam González Amézqueta	Consejera	Independiente

Con fecha 15 de junio de 2023, Dña. Miriam González Amézqueta ha sido nombrada consejera independiente y D. Manuel Puig Rocha ha sido nombrado consejero dominical.

Adicionalmente, con fecha 18 de octubre de 2023, D. Adnane Mousannif ha cesado en su cargo de consejero dominical y ha sido substituido por D. Giuliano Rotondo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la ley de sociedades de capital, al cierre del ejercicio 2023, 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.

22.2 Retribución del consejo de administración

Las retribuciones devengadas durante los ejercicios 2023 y 2022 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 2023			31 de diciembre de 2022		
	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	1.566	--	1.566	6.313	--	6.313
Dietas consejeros no ejecutivos:	1.030	12	1.042	831	27	858
Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:	1.337	20	1.357	1.105	25	1.130
Retribución consejeros	1.055	20	1.075	838	25	863
Retribución adicional comisión de auditoría y control	137	--	137	117	--	117
Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones	145	--	145	150	--	150
Retribución consejeros ejecutivos (*):	--	--	--	--	--	--
Total	3.933	32	3.965	8.249	52	8.301

Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	1.566	--	1.566	6.313	--	6.313
---	-------	----	-------	-------	----	-------

(*) 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 2023 y 2022, 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 400 y 620 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 2023 y 2022, la Sociedad dominante ha registrado 112 y 150 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gasto de personal" del estado de resultado consolidado.

Con fecha 21 de marzo de 2023, tras acuerdo del consejo de administración de la Sociedad dominante, se entregaron de forma excepcional y a partes iguales, un total de 43.824 acciones a D. Brugera Clavero y D. Pedro Viñolas Serra, en concepto de variable extraordinario, incluidas 17.729 acciones destinadas al cumplimiento de las obligaciones tributarias del pago a cuenta. Dichas acciones tenían un valor de mercado en el momento de la entrega de 339 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2023 y 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.

Con fecha 30 de abril de 2022, se finalizó la relación laboral de D. Juan José Brugera Clavero con la Sociedad dominante lo que supuso el pago de una indemnización por importe de 3.000 miles de euros, importe que se encuentra incluido en la partida “Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos” del ejercicio 2022.

Asimismo, durante el ejercicio 2023 y 2022, 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 cuya remuneración se encuentra incluida dentro de las remuneraciones de los miembros del consejo de administración, está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas distintas al consejero delegado que, dependiendo directamente de él, asumen la gestión de la Sociedad dominante. A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la alta dirección está formada por tres hombres y tres mujeres.

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el ejercicio 2023 ascienden a 2.331 miles de euros (2.375 miles de euros en el ejercicio 2022).

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 2023 y 2022, la Sociedad dominante ha registrado 71 y 67 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe “Gasto de personal” del estado de resultado consolidado.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial		466.480	27.000
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		1.061	35
Trasposos	9 y 12.3	121.125	489.994
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	19.5	(454.054)	(50.549)
Ganancias/(Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	19.7	(12.439)	--
Saldo final		122.173	466.480

23.1.1 Movimientos del ejercicio 2023 –

En el ejercicio 2023, se ha enajenado un inmueble sito en París y propiedad de SFL y 6 inmuebles (5 en Madrid y 1 en Almería) propiedad de la Sociedad dominante, todo ello por un importe total de venta de 464.786 miles de euros. El Grupo ha registrado en el estado de resultado consolidado unas pérdidas de 116 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta (Nota 19.5).

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha traspasado dos activos y una planta desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias” por importe de 173.544 miles de euros, un activo al epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias” por importe de 53.056 miles de euros, así como

637 miles de euros desde “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” correspondiente a la periodificación de incentivos al arrendamiento.

23.1.2 Movimientos del ejercicio 2022 -

En el ejercicio 2022, se enajenó un inmueble sito en París y propiedad de SFL, por importe de venta de 26.872 miles de euros. El Grupo registró en el estado de resultado consolidado unas pérdidas de 441 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta.

Durante el ejercicio 2022, el Grupo traspasó 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.

Adicionalmente, en el mes de octubre 2022, la Sociedad dominante enajenó un inmueble sito en Madrid, Sagasta, 27, por un importe de venta de 25.000 miles de euros. El Grupo registró en el estado de resultado consolidado unas ganancias de 841 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 en el ejercicio 2022 desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias” a “Activos clasificados como mantenidos para la venta” tenía asociado un préstamo hipotecario por importe de 75.700 miles de euros, por lo que dicha deuda se traspasó del epígrafe “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” del pasivo no corriente (Nota 14) al epígrafe “Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta” ambos del estado de situación financiera consolidada. Dicho activo ha sido enajenado y el pasivo financiero asociado cancelado durante el ejercicio 2023.

24 Retribución a los auditores

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022 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					
	2023			2022		
	Auditor principal	Otras sociedades de la red PwC	Otros auditores	Auditor principal	Otras sociedades de la red PwC	Otros auditores
Servicios de auditoría	384	369	325	335	359	307
Otros servicios de verificación	61	--	4	99	--	4
Total servicios de auditoría y relacionados	445	369	329	434	359	311
Servicios de asesoramiento fiscal	--	--	29	--	--	170
Otros servicios	106	30	222	68	86	349
Total otros servicios profesionales	106	30	251	68	86	519
Total servicios	551	399	580	502	445	830

El auditor principal del Grupo para los ejercicios 2023 y 2022 es PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Los honorarios del auditor principal por otros servicios de verificación incluyen 61 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 (99 miles de euros en 2022).

Durante el ejercicio 2023, los honorarios del auditor principal por otros servicios profesionales prestados al Grupo ascienden a 106 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, informes de Socimis e informe sobre la compilación de la información financiera proforma (68 miles de euros en 2022).

Adicionalmente, las sociedades de la red PwC han prestado otros servicios profesionales al Grupo por importe total de 30 miles de euros que corresponden a revisiones de traducciones al inglés de información corporativa (86 miles de euros en 2022 que incluía tanto revisiones técnicas en ciberseguridad como revisiones de traducciones al inglés de información corporativa).

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

25 Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de:

- A partir del 1 de enero de 2024 la Sociedad dominante dejará de tener el control de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. según el contrato de joint venture firmado entre la Sociedad dominante e Inmo, S.L.. A partir de dicha fecha, la Sociedad dominante pasará a consolidar dicha sociedad por el método de la participación.

Anexo

Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación-

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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			
	2023	2022	2023	2022		
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%	100%	-	-	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
Colonial LAB, 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	Coworking

* Sociedad auditada en el ejercicio 2023 por PricewaterhouseCoopers

Sociedades dependientes francesas

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2023	2022	2023	2022		
SA Société Foncière Lyonnaise (SFL) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	98,38%	98,33%	-	-	Sociedad dominante	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)	-	-	Fusionada	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%	100%	SFL	Inmobiliaria
SC Parchamps (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SC Pargal (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SC Parhaus (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria

* Sociedad auditada en el ejercicio 2023 por PricewaterhouseCoopers

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023

1. Situación del Grupo

Situación del mercado de alquiler

Barcelona

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona alcanzó los 232.000m² en 2023. El CBD concentró un 14% de la demanda, lo que, junto con una disponibilidad muy limitada del stock (5%, 0,5% para edificios Grado A) provocó un aumento de la renta prime hasta los €28,50/m²/mes.

En Barcelona, el volumen de inversión alcanzó los 261 millones de euros. La rentabilidad prime se sitúa en el 4,90%.

Madrid

La demanda de espacios de oficinas en Madrid alcanzó los 389.000 m² en 2023. En cuanto a la ocupación del mercado, cabe destacar el aumento de la brecha entre los mercados central y periférico: mientras que la disponibilidad total del mercado aumentó en 41 puntos básicos respecto a 2022, llegando al 11,6%, la tasa de disponibilidad en los mercados CBD y Centro Ciudad disminuyó hasta el 4,7% y 3,5%, respectivamente (1,7% y 0,3% para edificios de Grado A). Aproximadamente el 85% del espacio de oficinas disponible en Madrid se encuentra fuera de la M-30. La renta prime aumenta hasta los 40 €/m²/mes.

La inversión en Madrid se ha situado en 860 millones de euros, siendo los inversores nacionales privados los más activos. La rentabilidad prime se sitúa en el 4,75%.

París

La contratación en París ascendió a 1.932.000 m² en 2023. El CBD y el Centro Ciudad concentraron aproximadamente el 52% de la absorción del mercado, alcanzando 1.000.000 m². Esta cifra, aunque ligeramente inferior a la de 2022, estuvo en línea con el promedio de los últimos 10 años. Además, la desocupación en el CBD se mantiene en niveles mínimos del 2,5%, con una disponibilidad de edificios Grado A del 0,3%. La renta prime, correspondiente a los mejores edificios en el CBD, se sitúa en 1.070€/m²/año.

El volumen de inversión en París alcanzó los 4,7 mil millones de euros en 2023, lo que representa una disminución del 57% en comparación con 2022. El 56% de las transacciones se han producido en el Centro Ciudad y en el CBD. Asimismo, cabe destacar el elevado número de transacciones realizadas por empresas que adquirieron sus propias oficinas, particularmente en el sector del lujo, que protagonizó varias operaciones importantes a lo largo del año en el Triángulo de Oro de París. La rentabilidad prime se sitúa en el 4,25%.

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 2.800 millones de euros con un free float en entornos del 60% y gestiona un volumen de activos de más de 11.000 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*. Dichas desinversiones se enmarcan en la estrategia de “*flight to quality*” que en base a una gestión activa de la cartera desinvierte producto maduro y/o no estratégico con el fin de reciclar capital para nuevas oportunidades de creación de valor y mejorar de manera continua el perfil riesgo-rentabilidad del Grupo.

Asimismo, en el marco de mejorar el portfolio *Prime* del Grupo, Colonial ha adquirido desde el año 2015 más de 4.400 millones de euros de inmuebles *core* CBD, identificando activos con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Grupo Colonial dispone a cierre del ejercicio 2023 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de “*Investment Grade*”. El LTV (*Loan to value*) proforma del Grupo, incluyendo los compromisos de venta vinculantes pendientes de escriturar en el 1T 24 así como el compromiso de venta de Méndez Álvaro, se sitúa en un 39,5% a diciembre 2023 (excluyendo los compromisos de venta el LTV se sitúa en el 39,9%).

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 2023, el equipo humano del Grupo Colonial está compuesto por un total de 241 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 2023		Media 2022	
	2023		2022		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres				
Direcciones Generales y de Área	11	7	11	8	11	7	11	8
Técnicos titulados y mandos intermedios	43	50	39	45	38	45	36	43
Administrativos	36	90	36	98	39	97	34	94
Otros	4	--	5	1	4	1	5	1
Total personas empleadas por género	94	147	91	152	92	150	86	146
Total personas empleadas del Grupo	241		243		242		232	

Del total de empleados del Grupo, el número de personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2023 es de 3 (2022: 4 personas).

2. Evolución y resultado de los negocios

Introducción

A 31 de diciembre de 2023, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 387 millones de euros, de los cuales 377 millones de euros corresponden al negocio recurrente del alquiler.

La revalorización en inversiones inmobiliarias y en activos clasificados como mantenidos para la venta, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis y Cushman & Wakefield en España y Francia al cierre del ejercicio, ha sido de (1.426) 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 (95) millones de euros.

El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del ejercicio 2023 asciende a (1.215) millones de euros.

Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de 159 millones de euros, así como el impuesto de sociedades de 38 millones de euros, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a (1.019) millones de euros.

Resultados anuales 2023

1. Resultado neto recurrente (MAR) de operaciones continuadas por acción crece un +18%

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2023 con un incremento de los resultados recurrentes impulsados por el elevado crecimiento de ingresos.

- Ingresos por rentas analíticos de 377 millones de euros, +8% like for like respecto al año anterior
- EBITDA Grupo o analítico de 315 millones de euros, +12% respecto al año anterior
- Resultado neto recurrente de 172 millones de euros, +7% respecto al año anterior
- Resultado neto recurrente por acción de 32€cts, +7% respecto al año anterior
- Resultado neto recurrente de operaciones continuadas por acción, +18% respecto al año anterior

El resultado recurrente ha aumentado sobre la base de un sólido crecimiento de los ingresos. El crecimiento de ingresos se ha obtenido por una combinación de varios factores: (1) la capacidad de capturar el efecto de la indexación, (2) crecimientos de rentas y aumentos de ocupación complementados por (3) ingresos adicionales por la entrega de proyectos.

La gestión eficiente de los costes ha resultado en un crecimiento del EBITDA del +12% interanual que ha permitido el incremento del +7% del resultado neto recurrente hasta alcanzar los 172 millones de euros.

La ejecución del programa de desinversiones ha supuesto que el incremento del resultado neto sea inferior, excluyendo este impacto de gestión activa de la cartera, el resultado neto recurrente de operaciones continuadas ha crecido un +18% respecto al año anterior.

La valoración de la cartera de activos ha registrado una corrección del valor “*like-for-like*”, por lo que el resultado neto del atribuido a la Sociedad dominante es de (1.019) millones de euros negativo. Cabe destacar que la variación de valor no supone una salida de caja.

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

Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Pan-European

Colonial cierra el ejercicio 2023 con unos ingresos por rentas analíticos de 377 millones de euros y unas rentas netas (EBITDA rentas) de 353 millones de euros.

El crecimiento de los ingresos del Grupo es sólido tanto en términos absolutos con un +6% respecto al ejercicio anterior, así como en términos comparables con un incremento del +8% “*like for like*”, demostrando la fortaleza del posicionamiento prime de Colonial.

El incremento de los ingresos “*like for like*” del +8% se sitúa entre los más altos del sector y es un claro reflejo de la polarización del mercado hacia el mejor producto de oficinas.

Resaltan en particular las carteras de Madrid (+9% “*like for like*”) y París (+8% “*like for like*”).

Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) han aumentado un +8% y en términos comparables “*like for like*” un +9%.

- i. Los ingresos por rentas netos en la cartera de París han aumentado un +15% en términos totales y un +8% en términos comparables “*like for like*”. El incremento “*like for like*” es debido principalmente a mayores rentas y ocupaciones en los activos Édouard VII, #Cloud, Louvre Saint Honoré, Washington Plaza y 103 Grenelle, entre otros.
- ii. En el portafolio de Madrid, los ingresos por rentas netos se han mantenido estables en términos totales. En términos comparables “*like for like*”, los ingresos netos han aumentado un +14%, debido principalmente a ingresos superiores en los activos de Recoletos 37, Ortega y Gasset 100, Castellana 163, Santa Engracia y The Window, entre otros, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación. Dichos incrementos han compensado las menores rentas obtenidas por el programa de desinversiones realizado durante estos últimos trimestres.
- iii. En el portafolio de Barcelona, los ingresos por rentas netos en términos totales han disminuido respecto el año anterior, debido principalmente a las entradas en rehabilitación de los activos de Parc Glories II y Diagonal 197. En términos comparables “*like for like*” han aumentado un +4%, destacando el incremento de los ingresos en los activos de Diagonal 682, Diagonal 409, Diagonal Glories y Torre Marenstrum, entre otros. Dichos incrementos han compensado parte de las entradas en rehabilitación realizadas.

Crecimiento de ingresos en base a múltiples palancas

El aumento de ingresos por rentas analíticos de +23 millones de euros se basa en un modelo de negocio con múltiples palancas de crecimiento.

- i. “*Pricing Power*”: Crecimiento en rentas firmadas + captura de la indexación - contribución del +6% al crecimiento global
La cartera *Core* ha aportado +23 millones de euros de incremento de ingresos basado en un sólido crecimiento “*like for like*” del +8% por el fuerte “*pricing power*” que permite capturar plenamente el impacto de la indexación, así como firmar las máximas rentas de mercado.
- ii. Proyectos entregados - contribución del +8% al crecimiento global

La entrega de proyectos y el programa de renovaciones han aportado +29 millones de euros de crecimiento de ingresos (contribución del +8% al crecimiento global). Destaca la contribución de ingresos de Biome, Cézanne Saint-Honoré, Louvre Saint Honoré y Galeries Champs Elysées en París, Velázquez 86D y Miguel Ángel 23 en Madrid, así como Diagonal 530, Plaza Europa 34 y Wittywood en Barcelona.

- iii. Adquisición de Activos Prime - contribución del +2% al crecimiento global
La adquisición de la sede de Amundi en París en abril 2022 ha aportado +6 millones de euros de crecimiento de ingresos.
- iv. Programa de desinversiones – “*Flight to Quality*”
La desinversión de activos no estratégicos y el resto de los impactos “*no like for like*” han supuesto una reducción del (10%) interanual de los ingresos.

Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

a) Altos volúmenes de contratación

La cartera de activos prime ha capturado un alto volumen de contratos en niveles de máximos históricos, alcanzado los 105 contratos de alquiler correspondientes a 158.225 m², dicha cifra se sitúa un 7% por encima de la cifra media alcanzada en la contratación de los últimos tres años.

Del total del esfuerzo comercial, destacamos el elevado volumen firmado en el mercado de Madrid que asciende a 75.339 m². En el mercado de Barcelona se han firmado 41.639 m², de los cuales un 55% (22.743m²) corresponden a nuevos contratos, mejorando la ocupación del portafolio.

En París se han firmado un total de 41.248 m², repartidos un 50-50 entre renovaciones y nuevas altas.

b) Incremento de Rentas - Polarización & “Pricing Power”

“Pricing Power” – Aceleración del crecimiento de rentas mercado

El Grupo Colonial cierra el año 2023 con un crecimiento del +7% de los precios de alquileres en los contratos de oficinas en comparación con la renta de mercado a 31 de diciembre de 2022.

Durante el año 2023 el crecimiento de rentas de la cartera de oficinas se ha acelerado iniciando con un +3% a principio de año hasta alcanzar niveles del +11%, en Q4 2023. Los crecimientos de rentas alcanzados son un claro reflejo de la tendencia de polarización de mercado, caracterizado por una demanda que prioriza producto de Grado A de máxima calidad en el CBD.

“Pricing Power” - Incremento de las rentas de oficinas en renovaciones “release spreads” del +5%

A cierre del ejercicio 2023, el Grupo Colonial ha incrementado con clientes actuales las rentas de oficinas un +5% respecto a las rentas anteriores (“*release spreads*”).

Destaca la cartera de activos de oficinas de París con un incremento del +12%.

Dichas ratios resaltan el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejora en las rentas actuales.

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

Gracias a una cartera de clientes prime, el portafolio de activos del Grupo Colonial ha capturado el impacto de la indexación en los alquileres, aplicando la correspondiente actualización de la renta.

Como consecuencia de la aplicación de la indexación en la cartera de contratos a cierre del ejercicio 2023, las rentas anualizadas de los contratos correspondientes se han incrementado un +5% (+4% en España y +6% 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 la indexación y por tanto ofrecer una clara protección de los flujos de caja de los activos en entornos inflacionistas como los actuales.

c) Sólidos niveles de ocupación

La ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 97%, alcanzando una de las ratios más altas del sector. Destaca en particular la cartera de inmuebles de París que ha alcanzado la plena ocupación con una ratio del 100%, seguida del portafolio de Madrid con un 96%.

Durante el ejercicio 2023, la ocupación de la cartera de oficinas ha aumentado en 122 pb impulsado por mejoras de ocupación en todos los segmentos.

El mayor avance anual se ha producido en Barcelona con una mejora de la ocupación de 390 pb en estos 12 meses.

Cabe destacar que la disponibilidad actual de la cartera de Barcelona está concentrada en la entrada en explotación de la superficie rehabilitada en los edificios de Torre Marenostrum e Illacuna, así como a la rotación de clientes en un activo secundario situado en Sant Cugat.

Excluyendo estos tres activos, la ocupación del resto del portafolio de Barcelona es del 98%.

Cartera de Proyectos

Pipeline de proyectos prácticamente entregado y pre-alquilado

El Grupo Colonial cuenta con una cartera de proyectos de 154.228 m², distribuidos en 8 activos.

Durante el ejercicio 2023 se ha realizado la entrega del proyecto Louvre Saint Honoré en París.

La entrega se ha producido antes de la fecha prevista y con niveles de rentabilidad máximos gracias a la disciplina en los costes de construcción y a un elevado precio de alquiler. Este histórico e icónico edificio, con excepcionales vistas al museo del Louvre, se encuentra alquilado a la Fundación Cartier, del grupo Cartier, con un contrato de una duración de 40 años de los cuales 20 años de obligado cumplimiento y a máximos precios de mercado.

En España, se ha realizado la entrega del proyecto Plaza Europa 34, edificio completamente alquilado al Grupo Puig, con un contrato de obligado cumplimiento de 10 años. El activo cuenta con la certificación medioambiental Leed Gold, y se considera un edificio *Nearly Zero Emissions Building* (NZEB).

De este modo, a cierre del ejercicio 2023, ya se han entregado y alquilado completamente 7 proyectos de los 8 activos de la cartera confirmando *yields on cost* en torno al 7%.

El único proyecto en curso es Méndez Álvaro Oficinas en el sur de la Castellana de Madrid, complejo único en Madrid que está generando mucho interés en el mercado, en el que se prevé una *yield on cost* por encima del 8%.

Valoración de Activos y Estructura de capital

a) Valores de activos – Polarización & Posicionamiento Prime

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2023 asciende a 11.336 millones de euros (11.944 millones de euros incluyendo “*transfer costs*”), un 13% inferior respecto al valor del 2022 debido en particular a las ventas de activos no estratégicos realizadas durante el año 2023 y a la corrección de las valoraciones del 9%.

En términos “*like for like*”, el portafolio de Colonial ha corregido un 9% versus el año anterior (corrección del 6% en el segundo semestre del año).

Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

En un entorno de subidas de tipos de interés, la valoración de los activos de Colonial se ha visto impactada por el aumento de las “yields” de valoración (+47 pb en el segundo semestre del año).

Los mayores flujos de caja alcanzados gracias a la indexación y al crecimiento de rentas, junto con la exitosa entrega de proyectos, han supuesto una creación de valor Alpha que ha permitido compensar parcialmente la corrección de valores debida a la expansión de yields.

Asimismo, las ubicaciones CBD y centro ciudad han mostrado un comportamiento mucho más defensivo que las zonas secundarias, hecho que ha supuesto que las correcciones hayan sido de las más moderadas del sector.

Valor Neto de activos resiliente (NTA)

El Valor Neto de activos a 31 de diciembre de 2023 asciende a 5.372 millones de euros, correspondiente a 9,95€/acción. Incluyendo el dividendo pagado de 0,25 €/acción, el Valor Neto de Activos total para el accionista de Colonial ha sido de 10,20€/acción registrando una corrección del (6%) en 6 meses. En un entorno de aumento de tipos el posicionamiento de calidad junto con la gestión activa de creación de valor Alpha han permitido mantener resiliente el valor neto de activos de Colonial.

b) Programa de desinversiones – Gestión activa de la Cartera

Durante el último trimestre del año 2023 y principios de 2024, el Grupo Colonial ha cerrado desinversiones por un volumen de 150 millones de euros con una prima del +5% sobre la última tasación.

Las desinversiones se han realizado en Madrid y corresponden a la parte de residencial del Campus Méndez Álvaro (“Madnum” Residencial) correspondiente a casi 30.000 m² (acuerdo vinculante pendiente de ejecutar) y a tres plantas de un edificio en el Paseo de Recoletos, activo adquirido por Colonial en el año 2019 (desinversión ya ejecutada).

Estas operaciones forman parte de un nuevo programa de desinversiones del Grupo Colonial que continuará durante el año 2024 con ventas de activos adicionales con el fin de reciclar capital y maximizar la creación de valor para el accionista.

Colonial lanzó un primer programa de desinversiones a finales del ejercicio 2022 con el objetivo de alcanzar unas ventas superiores a los 500 millones de euros. Dicho programa se ha completado exitosamente, logrando un importe total de 574 millones de euros, de los cuales 84 millones de euros se realizaron a finales de 2022 y el resto durante los nueve primeros meses de 2023.

Adicionalmente, Colonial ha puesto en marcha un segundo programa de ventas iniciado durante este último trimestre e inicio del 2024, alcanzando la cifra de 150 millones de euros hasta la fecha. La escrituración de Méndez Álvaro está prevista para 2024.

El volumen de inversión de los dos programas de desinversiones asciende hasta un total de 723 millones de euros hasta la fecha.

Las desinversiones de 723 millones de euros corresponden a la venta de 12 activos en Madrid, 1 pequeño local en Barcelona y 2 activos en París con una superficie total de a más de 150.000 m² sobre rasante.

En total se han realizado las siguientes desinversiones:

- En Madrid se ha realizado la venta de 8 activos maduros y/o secundarios (Alcalá 506, Josefa Valcárcel 24, Sagasta 27, Almagro 9, José Abascal 56, Miguel Ángel 11, Cedro y Ramírez Arellano 15), la venta de un solar ubicado en el submercado de las Tablas (Puerto Somport 10-18), la venta del activo Viapark (activo de uso logístico-comercial), la venta parcial de varias plantas en el activo Recoletos 27, así como la venta del complejo residencial Méndez Álvaro.
- En París se ha realizado la venta de 2 activos maduros; la venta de Le Vaisseau, edificio considerado no estratégico y la venta de Hanovre, edificio histórico ubicado muy cerca del edificio de la Ópera, con

una superficie de 4.600 m², considerado no estratégico debido a su reducido tamaño y limitaciones inmobiliarias, siendo menos competitivo que otros inmuebles de la cartera de Colonial en París.

- En Barcelona se ha realizado la venta de un pequeño local no estratégico en Sant Antoni María Claret.

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.

c) Estructura de capital

A fecha actual, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV proforma del 39,5% (incluyendo los compromisos de venta vinculantes pendientes de escriturar en el 1T 24 así como el compromiso de venta de Méndez Álvaro, se sitúa en un 39,5% a diciembre 2023 - excluyendo los compromisos de venta el LTV se sitúa en el 39,9%) y una liquidez de 2.903 millones de euros.

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha ejecutado gran parte de sus programas de desinversiones, así como otras medidas de protección financiera que le han permitido reducir la deuda neta en 491 millones de euros, ampliar el vencimiento medio de la misma, incrementar la liquidez en aproximadamente 500 millones de euros, eliminar la deuda con garantía hipotecaria en su totalidad, alcanzar una ratio de deuda a tipo fijo/ cubierta del 100% y mantener el coste financiero en un entorno de subida de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo.

La liquidez del Grupo Colonial asciende a 2.903 millones de euros entre caja y líneas de crédito no dispuestas y le permite cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2027.

En un entorno de mercado caracterizado por las subidas de tipos de interés, el Grupo Colonial ha mantenido su coste financiero en niveles muy estables (1,75% vs 1,71% en diciembre del 2022) gracias a su política de gestión de riesgos de tipos de interés:

- Deuda a tipo fijo o cubierta del 100%.
- Cartera de coberturas de tipos de interés para la deuda a tipo variable.
- Cartera de pre-coberturas que le permite al Grupo asegurar, para el volumen de deuda actual, un tipo inferior al 2,5% en los próximos 3 años.

A cierre del ejercicio, el 100% de la deuda está a tipo de interés fijo o cubierto y el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, registrados en patrimonio neto, es positivo en 215 millones de euros.

Liderazgo en ESG y Descarbonización

a) Líder en Sustainalytics: 1ª compañía del IBEX 35 y Top 26 de 15.536 a nivel mundial

- Rating Sustainalytics con una puntuación de 6,2 (1er percentil).
- Top 5 de las 443 empresas inmobiliarias cotizadas analizadas REITs europeas.
- Colonial se ha situado en el 0,7% de las empresas inmobiliarias cubiertas (Posición 7ª de las 1.052 empresas inmobiliarias cubiertas).
- A nivel global, Colonial se sitúa en el 0,2% de las empresas analizadas (top 26 de las 15.536 empresas totales).

b) CDP Rating A por 3er año consecutivo: liderazgo en el IBEX 35 y a nivel mundial

- Colonial lidera el IBEX35 con la máxima calificación (solo 9 compañías del IBEX han alcanzado esta calificación).
- A nivel global, Colonial se sitúa en el 1,5% de las empresas con calificación A (solo 346 compañías de 23.000 en el mundo tienen un nivel de A).
- Tan solo 8 compañías de Real Estate a nivel europeo han conseguido la calificación A.

c) GRESB 94/100: Top-3 de las mejores cotizadas inmobiliarias en Europa

- Mejora continuada en GRESB, mejorando la nota del año anterior en 4 puntos.

- Ascendiendo a la tercera posición entre las 100 inmobiliarias europeas cotizadas incluidas en el indicador “Standing Investments Benchmark”.

d) Portfolio con 100% de Certificaciones Breeam & Leed

- Liderazgo europeo en inmuebles ecoeficientes
- Mejora de más de 700 pb en cobertura desde el 2020

3. Liquidez y recursos de capital

Véase el apartado “Gestión del capital y política de gestión de riesgos” de la Nota 14.12 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

El Periodo Medio de Pago (PMP) de las sociedades españolas del Grupo a sus proveedores para el ejercicio 2023 se ha situado en 39 días. En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

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

4. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

La gestión de activos está expuesta a diferentes riesgos e incertidumbres a nivel interno y externo, que pueden tener un impacto en la actividad de Colonial. Por ello, Colonial busca generar valor sostenible a través de la gestión estratégica de su actividad empresarial, teniendo en cuenta los riesgos y oportunidades asociados, lo que ayuda a reforzar su liderazgo en el sector y consolidar su posición a largo plazo. La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial, y por este motivo, la Sociedad dominante ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos de Colonial (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos financieros y no financieros en toda la organización.

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

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

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

- Elevar al consejo para su aprobación un informe sobre la política y gestión de riesgos.
- 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 geopolítica y macroeconómica en los países en los que opera, y de cambios en las propias expectativas de los inversores y del mercado de capitales.
- Riesgos de mercado, derivados de la transformación del sector y del propio modelo de negocio, de la mayor complejidad para desarrollar la estrategia de inversión/desinversión, y de la fluctuación del mercado inmobiliario con impacto en la valoración de los activos inmobiliarios.
- Riesgos financieros, relacionados con las restricciones en los mercados financieros, las fluctuaciones de los tipos de interés, el impacto de los cambios en la normativa fiscal y los de contraparte de los clientes principales.
- Riesgos del entorno, como son los relacionados con la gestión de crisis, los derivados de la regulación y demandas más exigentes en ESG, y principalmente los relacionados con los riesgos físicos y de transición provocados por el cambio climático con consecuencias en la actividad del Grupo.

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

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

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

- Las tensiones geopolíticas han perdurado en el ejercicio 2023, principalmente con motivo de la prolongación del conflicto entre Rusia y Ucrania, así como la aparición del conflicto bélico en la franja de Gaza, generando un deterioro adicional de la coyuntura macroeconómica y manteniendo la incertidumbre sobre la recuperación de determinadas economías de la Eurozona. En este contexto, el volumen de inversiones en el sector inmobiliario ha caído en un 60% a nivel europeo, lo cual ha dificultado las operaciones de desinversión de activos no estratégicos.
- Asimismo, en 2023 se ha observado un elevado impacto en el riesgo vinculado a la fluctuación del ciclo inmobiliario, materializándose en una disminución significativa de la valoración de la cartera de inmuebles del Grupo, como consecuencia del aumento histórico adoptado por el Banco Central Europeo de los tipos de interés con el objetivo de tratar de contener la elevada inflación que caracterizó al ejercicio 2022 y que se ha prolongado durante el 2023, si bien de forma más contenida. Como consecuencia de esta fuerte subida de tipos de interés, la gestión de los niveles de endeudamiento, liquidez y mantenimiento de los niveles de calificación crediticia ha continuado siendo una prioridad para el Grupo, con el fin de disponer de una

estructura financiera más robusta para afrontar el próximo ejercicio y aumentar la capacidad inversora ante las oportunidades que puedan surgir en el sector.

- Los riesgos físicos y de transición vinculados al cambio climático han generado la implantación de políticas y estrategia en dicho ámbito, a través de la implantación del plan de descarbonización aprobado por el Grupo, así como actuaciones específicas dirigidas a mejorar la calidad de los inmuebles y la medición de sus niveles de consumo energético, con el fin de optimizar su impacto medioambiental.
- La adaptación a los crecientes requerimientos de información no financiera provenientes 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. Asimismo, en este ámbito de ESG, la incertidumbre generada por el impacto que pueda tener la taxonomía europea, así como por la futura aplicación a la Directiva de Reporte de Sostenibilidad Corporativa (CSRD) requieren de un análisis y monitorización para la adaptación y cumplimiento de dichos requerimientos.
- La gestión del capital humano y desarrollo de talento en este entorno tan complejo es una prioridad, al objeto de afrontar los cambios y nuevos retos en el modelo de negocio, gestionar los riesgos mencionados anteriormente, así como las nuevas oportunidades de crecimiento y desarrollo para el Grupo.

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

5. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de:

- A partir del 1 de enero de 2024 la Sociedad dominante dejará de tener el control de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. según el contrato de joint venture firmado entre la Sociedad dominante e Inmo, S.L.. A partir de dicha fecha, la Sociedad dominante pasará a consolidar dicha sociedad por el método de la participación.

6. Evolución previsible

Todo indicaba que 2023 sería un año desafiante para la economía española, con pronósticos de un crecimiento muy modesto y destacando los riesgos a la baja que rodeaban el panorama. Sin embargo, al cerrar el año, la economía española sorprendió al alcanzar un crecimiento del 2,5%, superando las expectativas.

A lo largo del año, las sorpresas positivas fueron constantes. La economía no solo logró evitar la recesión, sino que mantuvo un ritmo de avance notable. En lugar de perder tracción, cerró el ejercicio con una leve aceleración. En el último trimestre, el crecimiento repuntó hasta el 0,6% trimestral, frente al promedio del 0,5% registrado en los cinco trimestres anteriores.

Cuando comparamos estas cifras con las de la mayoría de los países desarrollados, especialmente en Europa, el mensaje se vuelve aún más alentador. En medio de una crisis energética, inflación elevada y tipos de interés al alza, el avance de la eurozona se limitó finalmente al 0,5%, y algunos países, como Alemania, experimentaron un ligero retroceso en la actividad. A diferencia de la economía española, la europea siguió de cerca el guion previsto.

Para el ejercicio 2024, los parámetros actuales sugieren que la situación financiera de los hogares, menos tensa de lo esperado, junto con una inflación y tipos de interés que probablemente disminuirán más rápidamente de lo previsto, deberían favorecer un crecimiento dinámico del consumo este año. Además, es razonable pensar que la inversión dejará de caer con las previstas reducciones de tipos de interés y los avances en el despliegue de los fondos.

En el mercado de oficinas, aunque la incertidumbre estructural y cíclica pesa sobre la actividad, priman las ubicaciones céntricas y el stock de calidad, mostrando perspectivas positivas en las rentabilidades donde la reducción de la inflación y la recuperación de la economía ayudaran a reducir las *yields*.

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 2023, la Sociedad dominante dispone de 7.993.765 acciones en autocartera con un valor nominal de 19.984 miles de euros y que representa un 1,48% 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 2023, la Sociedad dominante ha presentado el Informe Anual de Transparencia Fiscal para empresas adheridas al CBPT correspondiente al ejercicio 2022, 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 sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 538 de la Ley de sociedades de capital, se hace constar que el informe anual de gobierno corporativo y el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas correspondientes al ejercicio 2023 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 o Ingresos por rentas analíticas	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	
	2023	2022
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	11.336	13.005
Más: costes de transacción	607	722
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	11.944	13.727
España	4.127	4.904
Francia	7.817	8.823

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	
	2023	2022
Barcelona	1.187	1.261
Madrid	2.054	2.733
Paris	7.135	7.525
Cartera de explotación	10.375	11.519
Proyectos	961	1.466
Otros	--	20
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	11.336	13.005
España	4.004	4.759
Francia	7.332	8.246

Like-for-like Valoración

Like-for-like Valoración	Millones de Euros	
	2023	2022
Valoración a 1 de enero	13.005	12.436
Like for like España	(301)	(21)
Like for like Francia	(856)	179
Adquisiciones y desinversiones	(512)	412
Valoración a 31 de diciembre	11.336	13.005

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)	Millones de Euros	
	2023	2022
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	4.936	6.159
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NTA	4.936	6.159
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	124	147
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	13	14
Diluted NTA at Fair Value	5.073	6.321
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	289	339
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	10	(276)
EPRA NTA	5.372	6.384
Número de acciones (millones)	539,6	539,6
EPRA NTA por acción	9,95	11,83

EPRA NDV (Net Disposal Value)

EPRA NDV (EPRA Net Disposal Value)	Millones de Euros	
	2023	2022
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	4.936	6.159
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NDV	4.936	6.159
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	124	147
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	13	14
Diluted NDV at Fair Value	5.073	6.321
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	--	--
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	--	--
<i>Incluye:</i>		
(ix) Valor de mercado de la deuda	219	541
EPRA NDV	5.292	6.862
Número de acciones (millones)	539,6	539,6
EPRA NDV por acción	9,81	12,72

Loan to Value Grupo o LtV Grupo

<i>Loan to Value Grupo o LtV Grupo</i>	Millones de Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Endeudamiento financiero bruto (Nota 14)	5.302	5.515
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	--
Menos: “Efectivo y medios equivalentes” (Nota 14.9)	(438)	(160)
(A) Endeudamiento financiero neto	4.864	5.355
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	11.944	13.727
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA	80	98
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera sociedad dominante	12.024	13.825
<i>Loan to Value Grupo (A)/(B)</i>	40,5%	38,7%

LtV Holding o LtV Colonial

LtV Holding o LtV Colonial Sociedad Holding	Millones de Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Endeudamiento financiero bruto	2.987	2.988
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%	(338)	(85)
(A) Endeudamiento financiero neto	2.649	2.903
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	8.273	9.971
Loan to Value Holding (A)/(B)	32,0%	29,1%
Préstamo Intercompany SFL	(345)	--
(C) Endeudamiento financiero neto	2.304	2.903
Loan to Value Holding (C)/(B) considerando el préstamo intercompany a SFL	27,8%	29,1%

Like-for-like Rentas

Like-for-like Rentas o Ingresos por rentas analíticos	Millones de Euros			
	Barcelona	Madrid	Paris	Total
Ingresos por rentas analíticos 2022	48	102	205	354
Like for like	1	7	15	23
Proyectos y altas	(2)	3	12	12
Inversiones y desinversiones	-	(15)	4	(11)
Otros e indemnizaciones	(0)	0	(1)	(1)
Ingresos por rentas analíticos 2023	46	96	234	377

EBITDA analítico

EBITDA analítico	Millones de Euros	
	2023	2022
Beneficio de explotación	(1.119)	128
Ajuste: "Amortizaciones"	9	9
Ajuste: "Resultados netos por venta de activos"	(4)	(6)
Ajuste: "Variación neta de provisiones" (Nota 19.4.1)	5	1
Ajuste: "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias"	1.426	147
Ajuste: "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro"	1	1
Ajuste: "Extraordinarios"	1	6
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" (Nota 7.5)	(3)	(3)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros (Nota 7.5)"	(1)	(1)
EBITDA analítico	315	282

EBITDA rentas

EBITDA rentas	Millones de Euros	
	2023	2022
Importe neto de la cifra de negocio	387	362
Ajuste: "Ingresos del negocio flexible" (Nota 6)	(18)	(14)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible" (Nota 6)	8	7
Ingresos por rentas analíticos	377	354
Gastos de personal	(31)	(36)
Otros gastos de explotación	(56)	(55)
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	50	49
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible"	5	6
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	1	6
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	2
Ajuste: "Variación neta de provisiones" (Nota 19.4.1)	5	1
Gastos explotación netos analíticos	(24)	(28)
EBITDA rentas	353	326

Otros ingresos analíticos

Otros ingresos analíticos	Millones de Euros	
	2023	2022
Otros ingresos	12	9
Ajuste: "Otros ingresos correspondientes al segmento de corporativo"	(2)	(3)
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"	15	10
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible" (Nota 6)	(9)	(9)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" (Nota 7.5)	(3)	(3)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" (Nota 7.5)	(1)	(1)
Otros ingresos analíticos	10	4

Gastos estructura analíticos

Gastos estructura analíticos	Millones de Euros	
	2023	2022
Otros ingresos	12	9
Gastos de personal	(31)	(36)
Otros gastos de explotación	(56)	(55)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	24	28
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"	2	4
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	1	6
Ajuste: "Variación neta de provisiones" (Nota 19.4.1)	5	1
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	2
Ajuste: "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento"	(9)	(6)
Gastos estructura analíticos	(48)	(48)

Extraordinarios analíticos

Extraordinarios analíticos	Millones de Euros	
	2023	2022
Gastos de personal	(31)	(36)
Otros gastos de explotación	(56)	(55)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	24	28
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	50	49
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible"	5	6
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	2
Ajuste: "Variación neta de provisiones" (Nota 19.4.1)	5	1
Extraordinarios analíticos	(1)	(6)

Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos

Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	Millones de Euros	
	2023	2022
Resultados netos por venta de activos	4	6
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(1.426)	(147)
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	(1.422)	(142)

Amortizaciones y provisiones analíticas

Amortizaciones y provisiones analíticas	Millones de Euros	
	2023	2022
Amortizaciones	(9)	(9)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(1)	(1)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" (Nota 7.5)	3	3
Ajuste: "Variación neta de provisiones" (Nota 19.4.1)	(5)	(1)
Amortizaciones y provisiones analíticas	(12)	(8)

Resultado financiero analítico

Resultado financiero analítico	Millones de Euros	
	2023	2022
Ingresos financieros	6	1
Gastos financieros	(102)	(87)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" (Nota 7.5)	1	1
Resultado financiero analítico	(95)	(85)

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente	Millones de Euros	
	2023	2022
Resultado neto atribuible al Grupo	(1.019)	8
Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción	(188,83)	1,48
<i>Incluye/(excluye):</i>		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	1.427	148
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(4)	(6)
(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	(9)	--
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	--	--
(vi) Cambios de valor en instrumentos financieros y costes de cancelación	2	4
(vii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(32)	(13)
(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	(194)	13
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	171	155
<i>Ajustes específicos compañía:</i>		
(a) Gastos y provisiones extraordinarias	1	6
(b) Resultado financiero no recurrente	--	--
(c) Tax credits	--	--
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	--	--
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía)	172	161
Número promedio de acciones (millones)	539,6	539,6
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción	31,9	29,8