

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

Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025  
e Informe de gestión intermedio consolidado

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

### Estado de situación financiera resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Activos intangibles		6.306	6.409
Activos por derechos de uso		10.696	11.765
Inmovilizado material	4	48.583	46.862
Inversiones inmobiliarias	5	11.516.618	11.314.725
Participaciones por el método de la participación		14.922	14.623
Activos financieros no corrientes		25.769	24.576
Instrumentos financieros derivados	11	10.086	--
Activos por impuestos diferidos y no corrientes		528	486
Otros activos no corrientes	7	178.432	155.906
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>11.811.940</b>	<b>11.575.352</b>
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	54.040	69.428
Activos financieros a coste amortizado		3.989	10.537
Instrumentos financieros derivados	11	213	171
Activos por impuestos		16.627	21.637
Efectivo y medios equivalentes	10	273.670	542.717
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>348.539</b>	<b>644.490</b>
<b>Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta</b>	8	<b>16.834</b>	<b>16.660</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>12.177.313</b>	<b>12.236.502</b>

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	Miles de euros	
		30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Capital Social		1.568.362	1.568.362
Prima de emisión		1.847.691	1.847.691
Valores propios		(97.138)	(61.187)
Otras reservas		474.047	514.079
Ganancias acumuladas		1.926.312	1.808.375
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante</b>		<b>5.719.274</b>	<b>5.677.320</b>
<b>Participaciones no dominantes</b>		<b>997.442</b>	<b>1.048.537</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	9	<b>6.716.716</b>	<b>6.725.857</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	10	291.146	291.172
Emisión de obligaciones y valores similares	10	3.345.914	3.494.771
Instrumentos financieros derivados	11	5.110	10.713
Pasivos por arrendamiento		10.780	11.907
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	13	187.606	237.825
Provisiones no corrientes		1.741	1.509
Otros pasivos no corrientes		80.364	83.021
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.922.661</b>	<b>4.130.918</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	10	497	355
Emisión de obligaciones y valores similares	10	1.166.592	1.014.786
Emisión de pagarés	10	75.000	185.000
Instrumentos financieros derivados	11	111	1.707
Pasivos por arrendamiento		2.030	1.952
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		212.298	144.228
Pasivos por impuestos		62.224	24.825
Provisiones corrientes		19.184	6.874
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.537.936</b>	<b>1.379.727</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>12.177.313</b>	<b>12.236.502</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

### Estado de resultado y estado de resultado global resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

ESTADO DE RESULTADO	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2025	Junio 2024
Importe neto de la cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias	14.1	201.930	191.567
Importe neto de la cifra de negocios – Existencias	6 y 14.1	--	106.218
Coste de las ventas – Existencias	6	--	(92.179)
Otros ingresos		6.585	2.363
Gastos de personal		(21.729)	(18.335)
Otros gastos de explotación		(29.358)	(22.942)
Amortizaciones		(3.043)	(3.803)
Resultado entidades por el procedimiento de la participación		796	1.022
Resultados netos por ventas de activos	14.2	82	12.737
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	14.3	118.933	(11.730)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	14.3	(1.683)	(1.170)
<b>Beneficio de explotación</b>		<b>272.513</b>	<b>163.748</b>
Ingresos financieros	14.4	14.048	11.066
Gastos financieros	14.4	(53.797)	(55.030)
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>232.764</b>	<b>119.784</b>
Impuesto sobre las ganancias		32.881	23.952
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>265.645</b>	<b>143.736</b>
Resultado neto del periodo atribuido a la Sociedad dominante		249.101	85.939
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	9.6	16.544	57.797
Ganancias por acción básicas (Euros)	3	0,40	0,16
Ganancias por acción diluidas (Euros)	3	0,40	0,16

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2025	Junio 2024
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>265.645</b>	<b>143.736</b>
<b>Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto – partidas que puedan reclasificarse posteriormente al resultado del periodo</b>		<b>10.643</b>	<b>46.139</b>
Variación de valor razonable de instrumentos financieros de cobertura	9.4	16.287	50.326
Transferencia al estado de resultado global por instrumentos financieros de cobertura	9.4	(5.644)	(4.187)
<b>Resultado global consolidado</b>		<b>276.288</b>	<b>189.875</b>
Resultado global del periodo atribuido a la Sociedad dominante		259.713	131.885
Resultado global atribuido a participaciones no dominantes		16.575	57.990

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de resultado y del estado de resultado global resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

### Estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>		<b>1.349.039</b>	<b>1.463.600</b>	<b>(64.928)</b>	<b>462.272</b>	<b>1.725.573</b>	<b>4.935.556</b>	<b>1.011.646</b>	<b>5.947.202</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	45.946	85.939	131.885	57.990	<b>189.875</b>
Operaciones con accionistas:									
Cartera valores propios		--	--	2.488	--	(499)	1.989	--	<b>1.989</b>
Distribución de resultado (dividendos)		--	--	--	69.257	(212.866)	(143.609)	(36.387)	<b>(179.996)</b>
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	--	2.146	--	2.146	31	<b>2.177</b>
Variaciones de perímetro		--	--	--	(50)	(881)	(931)	(13.135)	<b>(14.066)</b>
Otras variaciones		--	--	--	(406)	(894)	(1.300)	10	<b>(1.290)</b>
<b>Saldo a 30 de junio de 2024</b>		<b>1.349.039</b>	<b>1.463.600</b>	<b>(62.440)</b>	<b>579.165</b>	<b>1.596.372</b>	<b>4.925.736</b>	<b>1.020.155</b>	<b>5.945.891</b>

<b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b>	<b>9</b>	<b>1.568.362</b>	<b>1.847.691</b>	<b>(61.187)</b>	<b>514.079</b>	<b>1.808.375</b>	<b>5.677.320</b>	<b>1.048.537</b>	<b>6.725.857</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	10.612	249.101	259.713	16.575	<b>276.288</b>
Operaciones con accionistas:									
Cartera valores propios		--	--	(36.766)	--	197	(36.569)	--	<b>(36.569)</b>
Distribución de resultado (dividendos)		--	--	--	(30.140)	(153.576)	(183.716)	(56.808)	<b>(240.524)</b>
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	815	6.178	281	7.274	49	<b>7.323</b>
Variaciones de perímetro		--	--	--	(4.698)	--	(4.698)	(10.944)	<b>(15.642)</b>
Otras variaciones		--	--	--	(21.984)	21.934	(50)	33	<b>(17)</b>
<b>Saldo a 30 de junio de 2025</b>	<b>9</b>	<b>1.568.362</b>	<b>1.847.691</b>	<b>(97.138)</b>	<b>474.047</b>	<b>1.926.312</b>	<b>5.719.274</b>	<b>997.442</b>	<b>6.716.716</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

### Estado de flujos de efectivo resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2025	Junio 2024
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES</b>			
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado consolidado neto		265.645	143.736
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		3.043	3.803
Provisiones (+/-)		(2.580)	(4.774)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (+/-)	14.3	(118.933)	11.730
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (+/-)	14.3	1.683	1.170
Resultado entidades por el procedimiento de la participación (+/-)		(796)	(1.022)
Otros (+/-)		(3.594)	(10.318)
Ganancias/ (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	14.2	(82)	(12.737)
Resultado financiero neto (+)	14.4	39.749	43.964
Impuesto sobre las ganancias (+/-)		(32.881)	(23.952)
Resultado ajustado		151.254	<b>151.600</b>
Cobros / (Pagos) por impuestos (+/-)		(10.936)	(5.551)
Dividendos recibidos de empresas asociadas (+)		410	
Intereses recibidos (+)		20.595	4.576
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente:			
Existencias (+/-)		--	61.614
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		2.095	(11.156)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		26.825	(5.191)
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		--	(4.212)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>190.243</b>	<b>191.680</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(979)	(1.605)
Inmovilizado material	4	(2.703)	(591)
Inversiones inmobiliarias y activos no corrientes clasificados como mantenidos venta	5 y 8	(84.782)	(72.049)
Efectivo y equivalentes al efectivo en dependientes cuyo control se pierde		--	(2.684)
Activos financieros		(1.272)	--
		(89.736)	(76.929)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias y activos no corrientes clasificados como mantenidos venta	5 y 8	--	56.317
Activos financieros		81	308
Cobros procedentes de subvenciones oficiales		9	9
		90	56.634
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>(89.646)</b>	<b>(20.295)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Dividendos pagados (-)	9	(163.311)	(152.090)
Amortización de deudas (-)	10	(610.000)	(105.000)
Intereses pagados (+/-)		(45.721)	(71.735)
Cancelación instrumentos financieros (-)		(5.810)	--
Operaciones con acciones propias (+/-)		(36.841)	--
		(861.683)	(328.825)
Obtención de nueva financiación (+)	10	500.000	144.989
Gastos asociados con ampliaciones de capital y reestructuración financiera		(34)	--
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		(7.927)	--
		492.039	144.989
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>(369.644)</b>	<b>(183.836)</b>
<b>4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
Flujo de caja del ejercicio		<b>(269.047)</b>	<b>(12.451)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	10.10	<b>542.717</b>	<b>437.790</b>
Efectivo o equivalentes al final del periodo	10.10	<b>273.670</b>	<b>425.339</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### **1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y otra información**

#### **1.1 Introducción**

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 primer semestre del ejercicio 2025, la Sociedad dominante mantiene 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 “Baa1” con perspectiva estable. Durante el primer semestre del ejercicio 2025, la sociedad dependiente SFL ha mantenido su calificación crediticia “BBB+” con perspectiva estable y “A-2” a corto plazo.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2024 han sido aprobadas por la junta general de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 27 de mayo de 2025.

Fusión por absorción entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (como sociedad absorbente) y Société Foncière Lyonnaise (como sociedad absorbida), con extinción de esta última y traspaso en bloque de su patrimonio, a título universal, a la sociedad absorbente -

El proyecto común de fusión entre ambas sociedades fue aprobado por los respectivos consejos de administración de las sociedades participantes el 3 y el 4 de marzo de 2025.

El consejo de administración de Colonial acordó fijar la ecuación de canje en 13 acciones de Colonial por cada acción de SFL (la “Ecuación de Canje”) y determinó un precio de salida de 77,5 euros por acción de SFL (que se ajustaría en el importe del dividendo de SFL que fue sometido a aprobación con carácter previo a la fusión) (el “Precio de Salida”) para aquellos accionistas de SFL que decidieran votar en contra de la fusión en la junta general de accionistas de SFL y ejercitar el correspondiente mecanismo de enajenación de acciones de conformidad con el Derecho francés. En este sentido, la Sociedad dominante ha registrado una cuenta por pagar por importe de 15.642 miles de euros correspondientes al precio de salida de las 209.539 acciones propiedad de los accionistas de SFL que han ejercitado este mecanismo de salida, que deberá ser satisfecha dentro de los dos meses posteriores a la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil español (Ver Nota 9.6).

Morgan Stanley & Co. International plc ha actuado como asesor financiero del consejo de administración de Colonial.

El consejo de administración de SFL, actuando por recomendación de un comité de consejeros independientes, también acordó la misma Ecuación de Canje y Precio de Salida.

El comité de consejeros independientes ha contado con el asesoramiento financiero de Rothschild & Co, que ha emitido una fairness opinion sobre los términos financieros de la fusión.

Los términos de la fusión cuentan con el informe favorable del experto independiente Dña. Agnès Piniot (Ledouble), nombrada por el Presidente del Tribunal de Comercio de París el 12 de noviembre de 2024 como experto independiente único.

Con fechas 23 de abril de 2025 (SFL) y 27 de mayo de 2025 (Colonial), las juntas de accionistas de ambas sociedades han aprobado la fusión por absorción entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (como sociedad absorbente) y Société Foncière Lyonnaise (como sociedad absorbida), con extinción de esta última y traspaso en bloque de su patrimonio, a título universal, a la sociedad absorbente, todo ello de conformidad con los términos del proyecto común de fusión que fue aprobado por los respectivos consejos de administración de las sociedades participantes.

## 1.2 Bases de presentación

De acuerdo con el reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el derecho de un estado miembro de la Unión Europea cuyos títulos coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante de acuerdo con lo establecido por la NIIF adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que mostraban la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2024 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, se presentan conforme a lo establecido por la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad dominante el 24 de julio de 2025, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse juntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2024.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera intermedia consolidada del Grupo durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 pueden diferir con los utilizados por alguna 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 y a los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante.

El Grupo SFL, incluido en el perímetro de consolidación, ha sido objeto de revisión limitada al 30 de junio de 2025 de forma conjunta por los auditores Deloitte & Associés y Forvis Mazars.

### *Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio*

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados. Dichas normas son las siguientes:

- NIC 21 (Modificación) "Ausencia de convertibilidad": Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar. Dicha norma se ha tenido en cuenta con efecto 1 de enero de 2025, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el cual no ha sido significativo.

*Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación*

- NIIF 7 y NIIF 9 (modificación) "Clasificación y valoración de instrumentos financieros": Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente introduce requerimientos de desglose adicionales. La aplicación de dicha modificación es obligatoria a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2026.

*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 los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros": El IASB ha emitido una nueva norma sobre presentación y desglose en los estados financieros, que sustituye a la NIC 1 "Presentación de estados financieros". Muchos de los principios existentes en la NIC 1 se mantienen; no obstante, los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:
  - La estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias, requiriendo la presentación de ciertos totales y subtotales específicos y exigiendo la clasificación de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias en una de cinco categorías: operación, inversión, financiación, impuestos sobre las ganancias y operaciones discontinuadas;
  - Desgloses requeridos en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de las que se informa en los estados financieros (es decir, medidas de desempeño definidas por la dirección); y
  - Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general.

La NIIF 18 no cambia el reconocimiento o a la valoración de partidas en los estados financieros, pero podría cambiar lo que una entidad reporta como su "resultado de explotación".

Esta nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, incluso para los estados financieros intermedios, y se requiere una aplicación retrospectiva. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIIF 19 "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses": Esta nueva norma ha sido desarrollada para permitir que las dependientes sin responsabilidad pública, con una matriz que aplica las normas NIIF en sus estados financieros consolidados, apliquen las normas NIIF con requisitos de desglose reducidos. La NIIF 19 es una norma voluntaria que las dependientes elegibles pueden aplicar al preparar sus propios estados financieros consolidados, separados o individuales, siempre que lo permita la legislación reguladora correspondiente. Estas dependientes continuarán aplicando los requisitos de reconocimiento, valoración y presentación de otras normas NIIF, pero pueden reemplazar los requisitos de desglose de esas normas con requisitos de desglose reducidos.

La nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros": Estas modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 son para:
  - a) Aclarar la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;

- b) Aclarar y añadir orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente de pagos de principal e intereses;
- c) Incorporar nuevos requerimientos de información a revelar para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); y
- d) Actualizar la información a revelar para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Las modificaciones del punto (b) son más relevantes para las instituciones financieras, si bien las modificaciones en (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.

Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- Mejoras anuales (volumen 11): El objetivo de estas mejoras es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para aclarar o corregir aspectos menores.

En cualquier caso, la Sociedad dominante ha evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendría un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo a 30 de junio de 2025.

### **1.3 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del primer semestre del ejercicio 2025 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante, quienes han verificado que los diferentes controles establecidos, para asegurar la calidad de la información contable que elaboran, han operado de manera eficaz.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad dominante para la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024 salvo por lo indicado en la Nota 1.2 anterior relativo a "Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio".

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a los siguientes aspectos:

- El valor de mercado de los inmuebles para uso propio, las inversiones inmobiliarias y los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 5.
- Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el estado de situación financiera resumido consolidado (Nota 13).
- El valor de mercado de los instrumentos financieros derivados (Nota 11).

A pesar de que las estimaciones descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría, conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el estado de resultado global consolidado.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2024.

## **1.4 Comparación de la información**

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2025 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 para el estado de resultado, del estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, y se compara con la información relativa al cierre del ejercicio 2024 para el estado de situación financiera consolidado.

## **1.5 Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones de este no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

## **1.6 Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

## **1.7 Fondo de maniobra negativo**

A 30 de junio de 2025 el Grupo mantiene un fondo de maniobra negativo, incluido los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta, por importe de 1.173 millones de euros.

El Grupo dispone de 2.359 millones de euros en efectivo y medios equivalentes y líneas de pasivo disponibles (Nota 10).

## **1.8 Hechos posteriores**

### Creación de una plataforma inmobiliaria paneuropea dedicada a ciencia e innovación conjuntamente con Stoneshield Capital -

Durante el mes de julio de 2025, la Sociedad dominante se ha asociado con Stoneshield Capital para crear una plataforma inmobiliaria paneuropea dedicada a ciencia e innovación (“Deeplabs”).

Para ello, la Sociedad dominante ha adquirido el 95,5% del capital social de la sociedad GS Jalor, sociedad propietaria de forma indirecta de una serie de activos inmobiliarios sitios en Madrid y Barcelona, con 138.000 metros cuadrados de instalaciones, principalmente científicas, repartidos en tres campus en Barcelona y Madrid, por importe aproximado de 200 millones de euros.

Adicionalmente, ambas sociedades han constituido la sociedad GS Andes, participada a partes iguales por ambos socios, que será la entidad encargada de fijar la estrategia de inversión y gestión de la sociedad GS Jalor.

GS Jalor cuenta con un equipo de gestión ordinaria propio, quien se encargará de implementar el presupuesto anual aprobado por la sociedad GS Andes. Cualquier desviación relevante no contemplada en el presupuesto anual de GS Jalor aprobado, deberá someterse a aprobación de la sociedad GS Andes.

En caso de discrepancias entre los socios de GS Andes, se han previsto una serie de mecanismos que permitirían solventar las situaciones de bloqueo, previéndose, en última instancia, la mediación de un tercero en aras a la resolución de la situación de bloqueo.

En base a todo lo anterior, los administradores de la Sociedad dominante han considerado que los socios ostentan control conjunto sobre ambas sociedades GS Andes y GS Jalor, por lo que dichas participaciones se registrarán, acorde a los criterios contables de aplicación, aplicando el método de la participación.

Finalmente, el plan de negocio contemplado por los socios prevé que la participación de la Sociedad dominante en GS Jalor se reduzca significativamente mediante la entrada de nuevos accionistas en el capital de dicha sociedad a través de la inversión en nuevos activos prevista en el plan de negocio.

No se han producido hechos posteriores relevantes significativos adicionales al mencionado.

## 2. Cambios en la composición del Grupo

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- SFL ha emitido 59.080 acciones gratuitas para dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de los planes de acciones entregados a sus empleados, las cuáles han sido entregadas a sus beneficiarios.

Las variaciones en el perímetro del ejercicio 2024 pueden encontrarse en la Nota 2.6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024. Asimismo, en el Anexo de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

## 3. 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) entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación (excluidas las acciones propias) por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales.

Tanto a 30 de junio de 2025 como de 2024 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 17.4).

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

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Resultado consolidado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (miles de euros)	249.101	85.939
Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias (miles)	615.366	531.706
<b>Ganancias por acción básicas (en euros)</b>	<b>0,40</b>	<b>0,16</b>
Resultado consolidado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (miles de euros)	249.101	85.939
Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación (excluidas las acciones propias) (miles)	615.366	531.706
<b>Ganancias por acción diluidas (en euros)</b>	<b>0,40</b>	<b>0,16</b>

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

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Acciones ordinarias en circulación al inicio del periodo	627.345	539.616
Ajuste promedio acciones propias	(11.979)	(7.910)
Ajuste promedio de las acciones ordinarias en circulación (excluidas acciones propias)	--	--
<b>Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias</b>	<b>615.366</b>	<b>531.706</b>
Impacto de la dilución en el número medio de acciones ordinarias	--	--
<b>Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación excluidas las acciones propias</b>	<b>615.366</b>	<b>531.706</b>

No ha habido otras transacciones con acciones ordinarias o acciones potenciales, distintas de las registradas entre la fecha de cierre a 30 de junio de 2025 y la formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados (Nota 1.8) que modifiquen significativamente el número de acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales en circulación.

Tal y como se indica en la Nota 1.1, en el marco del proceso de fusión por absorción entre la Sociedad dominante (sociedad absorbente) y SFL (sociedad absorbida) se ha establecido una ecuación de canje de 13 acciones de Colonial por cada acción de SFL. Teniendo en cuenta las acciones emitidas por SFL a la fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados intermedios, las acciones de SFL propiedad de la Sociedad dominante a la misma fecha y las acciones de SFL propiedad de accionistas que han optado por el mecanismo de salida, las acciones de SFL para las que aplicaría el canje de acciones ascendería a 605.025, lo que implicaría la entrega de 7.865.325 acciones de la Sociedad dominante actualmente mantenidas en autocartera (Nota 9.3).

#### 4. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe del activo no corriente del estado de situación financiera resumido consolidado han sido los siguientes:

	Nota	Miles de Euros		
		Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado material	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>		<b>37.502</b>	<b>19.173</b>	<b>56.675</b>
<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>		--	--	--
Adiciones		225	732	957
Dotación a la amortización		(350)	(2.805)	(3.155)
Retiros coste de adquisición		--	(656)	(656)
Retiros amortización acumulada		--	615	615
Trasposos coste adquisición		--	(12.827)	(12.827)
Trasposos amortización acumulada		--	5.372	5.372
Deterioro del valor		--	(119)	(119)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b>		<b>37.377</b>	<b>9.485</b>	<b>46.862</b>
<i>Coste de adquisición</i>		44.046	21.856	65.902
<i>Amortización acumulada</i>		(6.669)	(12.252)	(18.921)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		--	(119)	(119)
Adiciones		2.335	368	2.703
Dotación a la amortización		(269)	(625)	(894)
Retiros coste de adquisición		--	(93)	(93)
Retiros amortización acumulada		--	5	5
<b>Saldo a 30 de junio de 2025</b>		<b>39.443</b>	<b>9.140</b>	<b>48.583</b>
<i>Coste de adquisición</i>		46.381	22.131	68.512
<i>Amortización acumulada</i>		(6.938)	(12.872)	(19.810)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		--	(119)	(119)

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, 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 30 de junio de 2025 y 2024 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar deterioro del valor de los activos a partir de valoraciones de expertos independientes.

## 5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del activo no corriente del estado de situación financiera resumido consolidado, han sido los siguientes:

	Nota	Miles de Euros	
		30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
<b>Saldo inicial</b>		<b>11.314.725</b>	<b>10.869.018</b>
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		84.778	165.140
Aportación no dineraria		--	272.473
Variación de perímetro (a participaciones por el método de la participación)		--	(47.932)
Trasposos a y desde "Activos clasificados como mantenidos para la venta"	8	--	(56.263)
Ganancias / (Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	14.3	118.763	106.106
Otros trasposos			7.505
Otros movimientos	14.3	(1.648)	(1.322)
<b>Saldo final</b>		<b>11.516.618</b>	<b>11.314.725</b>

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados corresponden a inversiones realizadas en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, cuyo importe a 30 de junio 2025 asciende a 84.778 miles de euros, incluidos 5.029 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Los otros movimientos corresponden a bajas por sustitución de determinados elementos de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.648 miles de euros (2024: 1.322 miles de euros; Nota 14.3).

### 5.1 Medición del valor razonable y sensibilidad

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (jerarquía del valor razonable de nivel 3). Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes, Savills y Cushman & Wakefield en España y CB Richard Ellis Valuation y BNP Paribas en Francia para 30 de junio de 2025 y CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield en España y CB Richard Ellis Valuation y BNP Paribas en Francia para el 31 de diciembre de 2024, de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. 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.

El detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

Valoraciones a valor razonable a 30 de junio de 2025	Miles de Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inmovilizado material – Uso propio	--	--	84.882	84.882
Inversiones inmobiliarias <sup>(*)</sup>	--	--	11.758.664	11.758.664
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	--	--	16.834	16.834
<b>Total</b>	--	--	<b>11.860.380</b>	<b>11.860.380</b>

<sup>(\*)</sup> Incluye la valoración del activo Plaza Europa, 34 por valor de 53.211 miles de euros de la sociedad asociada Inmocol Torre Europa, S.A. (Nota 2).

A 30 de junio de 2025, las valoraciones del Grupo han sido actualizadas en base a la cartera de contratos a la fecha y a las nuevas tasas de rentabilidad. El detalle de la variación en las tasas de rentabilidad se presenta en la siguiente tabla:

Yields ponderadas (%) – Oficinas	Brutas	
	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	5,03	5,12
Total cartera	5,01	5,10
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,83	4,89
Total cartera	4,84	4,89
París – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,05	4,09
Total cartera	4,08	4,12

Hipótesis consideradas a 30 de junio de 2025					
Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	3,5	2,75	2,5	2,5	2,5
Total cartera	3,5	2,75	2,5	2,5	2,5
Madrid –					
Cartera en explotación	3,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Total cartera	3,5	2,5	2,5	2,5	2,5
París –					
Cartera en explotación	1,5	2,4	2,4	2,4	2,4
Total cartera	1,5	2,4	2,4	2,4	2,4

pótesis consideradas a 31 de diciembre de 2024					
Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	3,5	2,75	2,5	2,5	2,5
Total cartera	3,5	2,75	2,5	2,5	2,5
Madrid –					
Cartera en explotación	3,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Total cartera	3,5	2,5	2,5	2,5	2,5
París –					
Cartera en explotación	3,25	3,25	2,75	2,75	2,75
Total cartera	3,25	3,25	2,75	2,75	2,75

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 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre 2024, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios (inmovilizado material -uso propio, inversiones inmobiliarias y activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta):

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de +/- 25 puntos básicos de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Junio 2025 (*)	11.860.380	664.176	(590.448)
Diciembre 2024 (*)	11.646.424	684.406	(614.225)

(\*) Incluye la valoración del activo Plaza Europa, 34 a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 por valor de 53.211 y 52.300 miles de euros, respectivamente, de la sociedad asociada Inmocol Torre Europa, S.A.

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 resumido consolidado donde se ubican los activos valorados:

	Nota	Miles de Euros	
		30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
<i>Epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado -</i>			
Inmovilizado material – Uso propio	4	39.443	37.377
Inversiones inmobiliarias	5	11.516.618	11.314.725
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	8	16.834	16.660
Incentivos al alquiler	7	188.827	177.638
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar – Derechos arrendamiento adquiridos		9	21
<b>Total Epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado</b>		<b>11.761.731</b>	<b>11.546.421</b>
Otros ajustes realizados a la valoración		336	335
Valoraciones inmuebles registrados por el método de participación		53.211	52.300
Plusvalías latentes activos registrados en Inmovilizado material		45.102	47.368
<b>Valoración</b>		<b>11.860.380</b>	<b>11.646.424</b>

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

## 5.2 Otra información

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, el Grupo no tiene entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios (Nota 10.7).

## 6. Existencias

Durante el ejercicio 2024 se procedió a la venta de las participaciones sociales de la sociedad dependiente Peñalvento (Nota 2.6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024), propietaria del activo clasificado en el epígrafe de "Existencias" del estado de situación financiera resumido consolidado. La mencionada venta generó un impacto de 106.218 miles de euros en la cifra de negocios de negocios – Existencias y los costes asociados a dicha venta fueron de 92.179 miles de euros.

Teniendo en cuenta lo anterior, el saldo del epígrafe de existencias al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es 0.

## 7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y otros activos no corrientes

La composición de estos epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado es la siguiente:

	Nota	Miles de Euros			
		30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.1	29.422	--	10.243	--
Clientes por venta de inmuebles		156	--	22.293	--
Periodificación incentivos al arrendamiento	7.2	10.395	178.432	21.733	155.906
Otros saldos deudores y anticipos a proveedores		21.062	--	22.082	--
Deterioro del valor de créditos -					
- Clientes por ventas y prestación de servicios		(6.848)	--	(6.776)	--
- Otros deudores		(147)	--	(147)	--
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y otros activos no corrientes</b>		<b>54.040</b>	<b>178.432</b>	<b>69.428</b>	<b>155.906</b>

## 7.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

Recoge las cantidades de las cuentas por cobrar de clientes, fundamentalmente del negocio de patrimonio del Grupo en Francia, con períodos de facturación mensual, trimestral o anual, no existiendo saldos vencidos significativos.

## 7.2 Periodificación incentivos al arrendamiento

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

## 8. Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

El movimiento habido en este epígrafe del activo del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

	Nota	Miles de Euros	
		Inversiones inmobiliarias	
		30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
<b>Saldo inicial</b>		<b>16.660</b>	<b>122.173</b>
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		4	7.029
Trasposos	5	--	56.263
Enajenaciones o disposiciones por otra vía		--	(165.098)
Ganancias/ (Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	14.3	170	(3.707)
<b>Saldo final</b>		<b>16.834</b>	<b>16.660</b>

## 9. Patrimonio neto

### 9.1 Capital social

Tanto a 30 de junio de 2025 como a 31 de diciembre de 2024 el capital social está representado por 627.344.687 acciones, de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la CNMV, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad dominante, tanto directas como indirectas, eran las siguientes:

	30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Criteria Caixa, S.A.U.	108.661.559	17,32%	108.661.559	17,32%
Qatar Investment Authority (*)	102.675.757	16,37%	102.675.757	16,37%
Fernández González, Carlos (**)	80.028.647	12,76%	80.028.647	12,76%
Puig, S.A.(***)	50.508.520	8,05%	50.508.520	8,05%
Corporación financiera Alba, S.A.	31.419.968	5,01%	31.419.968	5,01%
Credit Agricole, S.A.	22.494.701	3,59%	22.494.701	3,59%
BlackRock Inc	21.737.914	3,47%	19.712.594	3,14%

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

\*\* D. Carlos Fernández González controla la mayoría del capital y de los derechos de voto de Grupo Far-Luca, S.A. de C.V., entidad titular del Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V., y esta última controla a su vez a Finaccess Capital, S.A. de C.V., que controla a los accionistas directos Finaccess Inmobiliaria, S.L. y Finaccess Capital Inversores, S.L.

\*\*\* Puig, S.A. que controla el capital de Exea Inversiones Inmobiliarias, S.L.

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 27 de mayo de 2025, 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.

## 9.2 Prima de emisión

A 30 de junio de 2025, la prima de emisión de la Sociedad asciende a 1.847.691 miles de euros.

## 9.3 Valores propios

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

	30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Tramo libre	15.507.240	95.907	9.110.154	59.606
Contratos liquidez	167.588	1.231	265.968	1.581
<b>Saldo final</b>	<b>15.674.828</b>	<b>97.138</b>	<b>9.376.122</b>	<b>61.187</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2025 se han entregado 128.744 acciones a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo descrito en la Nota 17.4. Adicionalmente, y tal y como se establece en las condiciones del plan, determinados beneficiarios del plan han optado por entregar parte de sus acciones a la Sociedad para hacer frente a la tributación derivada de dicha entrega. Las acciones recibidas por este concepto han ascendido a 19.688.

Adicionalmente, durante el mencionado periodo, la Sociedad dominante ha adquirido 2.200.000 acciones por un importe de 12.016 miles de euros.

Finalmente, la Sociedad dominante inició un plan de recompra de acciones cuya finalidad era el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los planes de incentivos a largo plazo del grupo, con un importe máximo de 25.000 miles de euros y un máximo de 4.500.000 acciones, representativas del 0,75% del capital social de la Sociedad dominante. Dicho programa ha finalizado el 30 de junio de 2025. A través del mencionado plan, la Sociedad dominante ha adquirido 4.306.142 acciones por importe de 25.099 miles de euros, incluyendo los gastos de adquisición.

## 9.4 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:

	Miles de Euros					Total
	Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados en acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	
<b>A 31 de diciembre de 2024</b>	<b>91.559</b>	<b>185.157</b>	<b>200.057</b>	<b>29.713</b>	<b>7.593</b>	<b>514.079</b>
Revalorización – bruto	--	--	16.287	--	--	16.287
Impuesto diferido	--	--	--	--	--	--
Participación no dominante en revalorización - bruto	--	--	(67)	--	--	(67)
Impuesto diferido	--	--	--	--	--	--
Reclasificación a resultados - bruto	--	--	(5.644)	--	--	(5.644)
Participación no dominante en reclasificación a resultados - bruto	--	--	36	--	--	36
Impuesto diferido	--	--	--	--	--	--
Otro resultado global	--	--	10.612	--	--	10.612
Traspaso a/desde ganancias acumuladas	15.333	--	--	(21.670)	--	(6.337)
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>						
Pagos basados en acciones	--	--	--	5.889	--	5.889
Distribución dividendos	--	(45.473)	--	--	--	(45.473)
Transacciones con participaciones no dominantes	--	--	--	--	(4.698)	(4.698)
Otros movimientos	--	(25)	--	--	--	(25)
Subvenciones concedidas	--	--	--	--	--	--
<b>A 30 de junio de 2025</b>	<b>106.892</b>	<b>139.659</b>	<b>210.669</b>	<b>13.932</b>	<b>2.895</b>	<b>474.047</b>

Con fecha 27 de mayo de 2025, la junta general de accionistas ha aprobado la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024, destinando 15.333 miles de euros a la dotación de la reserva legal de la Sociedad y la distribución de reservas voluntarias por importe de 45.473 miles de euros.

## 9.5 Ganancias acumuladas

Los movimientos en las ganancias acumuladas son los siguientes:

	Nota	Miles de Euros	
		30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
<b>Saldo al inicio del periodo</b>		<b>1.808.375</b>	<b>1.725.573</b>
Resultado neto del periodo atribuido a la Sociedad dominante	3	249.101	307.395
Dotación a la reserva legal y voluntaria	9.4	(15.333)	(21.286)
Traspaso a/desde otras reservas		21.670	(47.971)
<i>Partidas de otro resultado global reconocidas directamente en ganancias acumuladas:</i>			
Resultados por operaciones con acciones propias		478	(9.456)
Dividendos		(138.243)	(143.609)
Variaciones de perímetro		--	(881)
Otras ganancias/(pérdidas)		264	(1.390)
<b>Saldo al final del periodo</b>		<b>1.926.312</b>	<b>1.808.375</b>

Los resultados por operaciones con acciones propias corresponden a las operaciones llevadas a cabo por el intermediario financiero al amparo del contrato de liquidez.

Con fecha 27 de mayo de 2025, la junta general de accionista ha aprobado la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024, destinando 15.333 miles de euros a la dotación de la reserva legal de la Sociedad dominante y 183.716 miles de euros a dividendo (de los cuales 45.473 miles de euros proceden de otras reservas).

## 9.6 Participaciones no dominantes

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

	Miles de Euros	
	Subgrupo SFL	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b>	<b>1.048.537</b>	<b>1.048.537</b>
Resultado del ejercicio	16.544	16.544
Modificación de perímetro (Notas 1.1 y 2)	(10.944)	(10.944)
Dividendos y otros	(56.726)	(56.726)
Instrumentos financieros de cobertura	31	31
<b>Saldo a 30 de junio de 2025</b>	<b>997.442</b>	<b>997.442</b>

Dentro del proceso de fusión entre la Sociedad dominante y SFL (Ver Nota 1.1), ciertos accionistas de SFL cuyas acciones conjuntas ascienden a 209.539 acciones se han acogido al mecanismo de salida incluido en el proyecto de fusión, y que supondrá un desembolso de 15.642 miles de euros para la Sociedad dominante. Dicha cantidad deberá ser satisfecha a dichos accionistas durante los dos meses siguientes a la fecha de inscripción de la fusión en el Registro Mercantil. La Sociedad dominante ha registrado una provisión por dicho concepto, y como contrapartida se han minorado las participaciones no dominantes en SFL.

Adicionalmente a lo anterior, el impacto de la dilución derivada de la ampliación de capital realizada por SFL (Ver Notas 1.1 y 2), ha sido de 4.698 miles de euros.

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

	Miles de Euros
	30 de junio de 2025
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(2.295)
Dividendo pagado por filiales del Grupo SFL a sus minoritarios	(54.513)
Otros	82
<b>Total</b>	<b>(56.726)</b>

## 10. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

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

30 de junio de 2025	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	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	--	--	--	--	300.000	--	300.000	300.000	
Intereses	419	--	--	--	--	--	--	419	
Gastos formalización deudas	(2.395)	(2.370)	(2.300)	(2.234)	(1.950)	--	(8.854)	(11.249)	
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>(1.976)</b>	<b>(2.370)</b>	<b>(2.300)</b>	<b>(2.234)</b>	<b>298.050</b>	--	<b>291.146</b>	<b>289.170</b>	
Otros pasivos financieros	2.473	--	--	--	--	--	--	2.473	
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>2.473</b>	--	--	--	--	--	--	<b>2.473</b>	
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>	<b>497</b>	<b>(2.370)</b>	<b>(2.300)</b>	<b>(2.234)</b>	<b>298.050</b>	--	<b>291.146</b>	<b>291.643</b>	
Emisión de obligaciones y valores similares:									
Emisiones de bonos	1.150.000	649.000	599.000	1.125.000	1.000.000	--	3.373.000	4.523.000	
Intereses	28.611	--	--	--	--	--	--	28.611	
Gastos formalización emisiones de bonos	(12.019)	(10.927)	(8.514)	(5.688)	(1.957)	--	(27.086)	(39.105)	
<b>Total emisión de obligaciones y valores similares</b>	<b>1.166.592</b>	<b>638.073</b>	<b>590.486</b>	<b>1.119.312</b>	<b>998.043</b>	--	<b>3.345.914</b>	<b>4.512.506</b>	
Emisiones de pagarés	75.000	--	--	--	--	--	--	75.000	
<b>Total emisión pagarés</b>	<b>75.000</b>	--	--	--	--	--	--	<b>75.000</b>	
<b>Total</b>	<b>1.242.089</b>	<b>635.703</b>	<b>588.186</b>	<b>1.117.078</b>	<b>1.296.093</b>	--	<b>3.637.060</b>	<b>4.879.149</b>	

31 de diciembre de 2024	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	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	--	--	--	--	300.000	--	300.000	300.000	
Intereses	635	--	--	--	--	--	--	635	
Gastos formalización deudas	(2.753)	(2.702)	(2.525)	(2.368)	(1.233)	--	(8.828)	(11.581)	
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>(2.118)</b>	<b>(2.702)</b>	<b>(2.525)</b>	<b>(2.368)</b>	<b>298.767</b>	--	<b>291.172</b>	<b>289.054</b>	
Otros pasivos financieros	2.473	--	--	--	--	--	--	2.473	
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>2.473</b>	--	--	--	--	--	--	<b>2.473</b>	
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>	<b>355</b>	<b>(2.702)</b>	<b>(2.525)</b>	<b>(2.368)</b>	<b>298.767</b>	--	<b>291.172</b>	<b>291.527</b>	
Emisión de obligaciones y valores similares:									
Emisiones de bonos	1.000.000	700.000	599.000	1.099.000	1.125.000	--	3.523.000	4.523.000	
Intereses	26.464	--	--	--	--	--	--	26.464	
Gastos formalización deudas	(11.678)	(10.222)	(8.759)	(5.767)	(3.481)	--	(28.229)	(39.907)	
<b>Total emisión de obligaciones y valores similares</b>	<b>1.014.786</b>	<b>689.778</b>	<b>590.241</b>	<b>1.093.233</b>	<b>1.121.519</b>	--	<b>3.494.771</b>	<b>4.509.557</b>	
Emisión de pagarés	185.000	--	--	--	--	--	--	185.000	
<b>Total emisión de pagarés</b>	<b>185.000</b>	--	--	--	--	--	--	<b>185.000</b>	
<b>Total</b>	<b>1.200.141</b>	<b>687.076</b>	<b>587.716</b>	<b>1.090.865</b>	<b>1.420.286</b>	--	<b>3.785.943</b>	<b>4.986.084</b>	

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecidos durante el primer semestre del ejercicio 2025, surgidos de flujos de efectivo y otros, se presentan en la siguiente tabla:

	Miles de Euros		
	31 de diciembre de 2024	Flujos de efectivo	30 de junio de 2025
Préstamos	300.000	--	300.000
Emisión de pagarés	185.000	(110.000)	75.000
Emisiones de bonos	4.523.000	--	4.523.000
<b>Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)</b>	<b>5.008.000</b>	<b>(110.000)</b>	<b>4.898.000</b>
Efectivo y medios equivalentes	(542.717)	269.047	(273.670)
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>4.465.283</b>	<b>159.047</b>	<b>4.624.330</b>

### 10.1 Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad dominante

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

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
10-11-2016	10 años	11-2026	1,875%	50.000	50.000	50.000
28-11-2017	8 años	11-2025	1,625%	500.000	500.000	500.000
28-11-2017	12 años	11-2029	2,500%	300.000	500.000	500.000
17-04-2018	8 años	04-2026	2,000%	650.000	650.000	650.000
14-10-2020	8 años	10-2028	1,350%	500.000	500.000	500.000
22-06-2021	8 años	06-2029	0,750%	625.000	625.000	625.000
22-01-2025	5 años	01-2030	3,250%	500.000	500.000	--
<b>Total emisiones</b>					<b>3.325.000</b>	<b>2.825.000</b>

En el mes de enero de 2025, la Sociedad dominante ha formalizado una emisión de bonos verdes con vencimiento enero 2030 por importe de 500.000 miles de euros.

A 30 de junio de 2025, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad dominante es de 3.246.782 miles de euros (2024: 2.719.198 miles de euros).

#### Cumplimiento de ratios financieras -

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento de determinadas ratios, con periodicidad semestral. A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 se cumplen las citadas ratios.

## 10.2 Emisión de obligaciones simples de SFL

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

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
29-05-18	7 años	05-2025	1,500%	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
<b>Total emisiones</b>					<b>1.198.000</b>	<b>1.698.000</b>

En el mes de mayo de 2025, SFL ha procedido al reembolso de la emisión de obligaciones por importe de 500.000 miles de euros, cuyo vencimiento se produjo con fecha 29 de mayo de 2025.

A 30 de junio de 2025, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.155.130 miles de euros (2024: 1.638.496 miles de euros).

### Cumplimiento de ratios financieras -

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento de determinadas ratios, con periodicidad semestral. A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 se cumplen las citadas ratios.

## 10.3 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 fue renovado el 13 de diciembre del 2024. A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 no había emisiones vivas.

## 10.4 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 fue renovado en el mes de mayo del 2025. Las emisiones vigentes a 30 de junio de 2025 ascienden a 75.000 miles de euros (2024: 185.000 miles de euros).

## 10.5 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	30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Financiación sindicada	06-2030	1.000.000	--	1.000.000	--
<b>Total financiación sindicada Sociedad dominante</b>		<b>1.000.000</b>	<b>--</b>	<b>1.000.000</b>	<b>--</b>

En el mes de junio de 2025 se ha ampliado el vencimiento de la línea de crédito hasta junio de 2030. Esta línea tiene la condición de sostenible por estar su margen vinculado al cumplimiento de determinadas ratios de sostenibilidad. A 30 de junio de 2025, se han cumplido todos los objetivos de sostenibilidad, lo que ha supuesto una reducción del margen en 3 puntos básicos.

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

### Cumplimiento de ratios financieras –

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad dominante cumple con todas las ratios financieras previstas en sus contratos de financiación.

### 10.6 Líneas de crédito de SFL

El detalle de las líneas de crédito de SFL se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Vencimiento	30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Línea de crédito sindicada	06-2030	835.000	--	835.000	--
Préstamos bilaterales formato Revolving Credit Facility (RCF) 1	06-2027	--	--	145.000	--
Préstamos bilaterales formato Revolving Credit Facility (RCF) 2	07-2027	--	--	140.000	--
Préstamos bilaterales formato Revolving Credit Facility (RCF) 3	06-2029	--	--	100.000	--
Préstamos bilaterales formato Revolving Credit Facility (RCF) 4	10-2025	--	--	100.000	--
Préstamos bilaterales formato Revolving Credit Facility (RCF) 5	12-2028	100.000	--	100.000	--
Préstamos bilaterales formato Revolving Credit Facility (RCF) 6	03-2027	100.000	--	100.000	--
Préstamos bilaterales formato Revolving Credit Facility (RCF) 7	11-2027	50.000	--	50.000	--
<b>Total líneas de crédito SFL</b>		<b>1.085.000</b>	<b>--</b>	<b>1.570.000</b>	<b>--</b>

Durante el primer trimestre de 2025 se ha ampliado el vencimiento de la línea de crédito sindicada hasta junio de 2030 y se han cancelado anticipadamente líneas de crédito por importe total de 485.000 miles de euros.

### Cumplimiento de ratios financieras -

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

### 10.7 Otros préstamos

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

Miles de euros	Sociedad	Vencimiento	30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024	
			Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Préstamo	SFL	12-2029	300.000	300.000	300.000	300.000
<b>Total otros préstamos</b>			<b>300.000</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>

### Cumplimiento de ratios financieras -

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

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, se cumplen las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

### 10.8 Pólizas

A 30 de junio de 2025 el Grupo no tiene pólizas dispuestas (2024: 0 miles de euros).

## 10.9 Garantías entregadas

El Grupo tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores por importe de 6.532 miles de euros (2024: 6.680 miles de euros).

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.

## 10.10 Efectivo y medios equivalentes

A 30 de junio de 2025, el estado de situación financiera resumido consolidado recoge "Efectivo y medios equivalentes" por importe de 273.670 miles de euros (2024: 542.717 miles de euros), de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 2.024 miles de euros (2024: 1.461 miles de euros).

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.

El detalle del epígrafe "Efectivo y medios equivalentes" se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Efectivo en bancos y cajas	106.591	100.130
Inversiones de renta fija y/o en mercado monetario y depósitos bancarios	167.079	442.587
<b>Total</b>	<b>273.670</b>	<b>542.717</b>

## 10.11 Gastos de formalización de deudas

El Grupo ha registrado durante el primer semestre del ejercicio 2025 y 2024 en el estado de resultado resumido consolidado 2.776 y 2.839 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio (Nota 14.4).

## 10.12 Interés de financiación

El tipo de interés medio del Grupo en el primer semestre del ejercicio 2025 ha sido del 1,56% (2024: 1,42%) o del 1,89% incorporando la periodificación de comisiones (2024: 1,78%). El tipo de interés medio de la deuda del Grupo vigente a 30 de junio de 2025 (spot) es del 1,78% (2024: 1,7%).

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

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Obligaciones	28.611	26.464
Deudas con entidades de crédito	419	635
<b>Total</b>	<b>29.030</b>	<b>27.099</b>

### 10.13 Gestión del capital y política de gestión de riesgos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos se detallan en las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 y se reproducen en el informe de gestión intermedio consolidado que forma parte de estos estados financieros intermedios.

## 11. 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) (*)	
<b>Coberturas de flujos de efectivo-</b>							
Swap	SFL	2,4920%	--	2029	100.000	(1.739)	
Swap	SFL	2,4925%	--	2029	200.000	(3.482)	
<b>Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas-</b>							
Swap	Colonial	2,3190%	2025	2030	547.500	214	
Swap	Colonial	2,2630%	2025	2030	200.000	-	
Swap	Colonial	2,4350%	2027	2032	173.500	1.560	
Swap	Colonial	2,4173%	2027	2032	173.300	1.696	
Swap	Colonial	2,4820%	2028	2033	213.500	2.384	
Swap	Colonial	2,4709%	2028	2033	213.350	2.488	
Swap	Colonial	2,6400%	2028	2033	102.750	679	
Swap	Colonial	2,4995%	2028	2033	101.470	1.278	
<b>Total a 30 de junio de 2025</b>					<b>2.025.375</b>	<b>5.078</b>	

(\*) Se incluyen intereses acreedores devengados de las coberturas de flujos de efectivo por importe de 111 miles de euros.

						(Miles de Euros)	
	Sociedad	Tipo de interés	Liquidación anticipada	Vencimiento	Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo) (*)	
<b>Coberturas de flujos de efectivo-</b>							
Swap	SFL	2,6250%	--	2027	100.000	(1.417)	
Swap	SFL	2,4920%	--	2029	100.000	(1.566)	
Swap	SFL	2,4240%	--	2029	100.000	(1.244)	
Swap	SFL	2,4925%	--	2029	200.000	(3.137)	
<b>Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas-</b>							
Swap	Colonial	2,2790%	2025	2030	747.500	(1.707)	
Swap	Colonial	2,4350%	2027	2032	173.500	(255)	
Swap	Colonial	2,4173%	2027	2032	173.300	(124)	
Swap	Colonial	2,4820%	2028	2033	213.500	(393)	
Swap	Colonial	2,4709%	2028	2033	213.350	(297)	
Swap	Colonial	2,6400%	2028	2033	102.750	(801)	
Swap	Colonial	2,4995%	2028	2033	101.470	(205)	
Swap	SFL	2,3750%	2025	2030	100.000	(1.103)	
<b>Total a 31 de diciembre de 2024</b>					<b>2.325.370</b>	<b>(12.249)</b>	

(\*) Se incluyen intereses deudores devengados de las coberturas de flujos de efectivo por importe de 519 miles de euros.

A 30 de junio de 2025 se han registrado en el epígrafe de “Gastos financieros” del estado de resultado resumido consolidado, 5.644 miles de euros de ingreso, por el reciclaje de las coberturas forward starting canceladas (junio 2024: 4.187 miles de euros). Asimismo, en dicho epígrafe se ha registrado durante el primer semestre del ejercicio 2025, 289 miles de euros de gasto correspondiente a intereses de las coberturas vigentes (junio 2024: 3.571 miles de euros de ingreso).

Durante el primer semestre de 2025 han vencido coberturas de flujo de efectivo de transacciones futuras previstas por importe de 747.500 miles de euros y se han contratado coberturas de flujo de efectivo de transacciones futuras previstas por importe de 547.500 miles de euros y 200.000 miles de euros.

Durante el primer semestre de 2025 se ha cancelado y discontinuado en SFL coberturas de flujo de efectivo por importe de 300.000 miles de euros.

### 11.1 Contabilidad de coberturas -

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad dominante y SFL aplican la contabilidad de cobertura a todos los instrumentos financieros derivados.

A 30 de junio de 2025, el impacto acumulado reconocido por la contabilización de cobertura directamente en el patrimonio neto consolidado ha ascendido a un saldo acreedor de 210.669 miles de euros (Nota 9.4), una vez reconocido el impacto fiscal (2024: 200.057 miles de euros de saldo acreedor).

### 11.2 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 30 de junio de 2025, 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 a 30 de junio de 2025 de 20.440 y -20.873 miles de euros, respectivamente.

## 12. Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2025 incluye 77.213 miles de euros correspondientes a los dividendos aprobados por los órganos de administración de distintas sociedades del Grupo pendientes de desembolsar.

## 13. Situación fiscal

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

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Pasivos por impuestos diferidos	117.494	214.916
Pasivos por impuestos no corrientes	70.112	22.909
	<b>187.606</b>	<b>237.825</b>

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos junto con su movimiento se detalla en el siguiente cuadro:

Pasivos por impuestos diferidos	Miles de Euros			30 de junio de 2025
	31 de diciembre de 2024	Altas	Bajas	
Revalorización de activos	210.580	(99)	(97.236)	113.245
Revalorización de activos-España-	113.344	(99)	--	113.245
Revalorización de activos-Francia-	97.236	--	(97.236)	--
Diferimiento por reinversión	3.862	--	(87)	3.775
Otros	474	--	--	474
<b>Total Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>214.916</b>	<b>(99)</b>	<b>(97.323)</b>	<b>117.494</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2025, las sociedades dependientes francesas Parchamps y Parhaus han optado por el régimen fiscal SIIC. Dicha opción ha supuesto el registro de la correspondiente Exit tax al tipo impositivo del 19%, por importe de 66.437 miles de euros, y la reversión del impuesto diferido de pasivo registrado para dichas sociedades, por importe de 97.236 miles de euros, registrado al tipo impositivo del 25,825%. El importe correspondiente al Exit tax será satisfecho en cuatro cuotas anuales iguales a partir del próximo mes de diciembre de 2025.

## 14. Ingresos y gastos

### 14.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ingresos del Grupo, que se centra, básicamente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París, así como su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Barcelona	22.240	21.550
Madrid	47.649	39.561
París	122.563	121.578
<b>Total patrimonio (negocio tradicional)</b>	<b>192.452</b>	<b>182.689</b>
<b>Total negocio flexible</b>	<b>9.478</b>	<b>8.878</b>
<b>Total importe neto de la cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias</b>	<b>201.930</b>	<b>191.567</b>
<b>Total importe neto de la cifra de negocios – Existencias (Nota 6)</b>	<b>--</b>	<b>106.218</b>
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>201.930</b>	<b>297.785</b>

El importe incluido en la partida "Importe neto de la cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias" del primer semestre de los ejercicios 2025 y 2024 incluye el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato. Asimismo, incluye la periodificación de las cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada. A 30 de junio de 2025 el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocios de 11.339 miles de euros (2024: 12.871 miles de euros).

En el ejercicio 2024, se incluyó dentro del importe neto de la cifra de negocios el ingreso derivado de la venta de la única existencia propiedad del Grupo, el inmueble Peñalvento (Nota 6).

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 (*)	
	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
<i>Menos de un año</i>	377.409	307.990
España	147.637	130.813
Francia	229.772	177.177
<i>Entre uno y cinco años</i>	995.830	966.232
España	259.788	260.309
Francia	736.042	705.923
<i>Más de cinco años</i>	584.355	644.422
España	45.492	38.307
Francia	538.863	606.115
<b>Total</b>	<b>1.957.594</b>	<b>1.918.644</b>
<i>España</i>	452.917	429.429
<i>Francia</i>	1.504.677	1.489.215

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

## 14.2 Resultados netos por ventas 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	
	Junio 2025	Junio 2024	Junio 2025	Junio 2024	Junio 2025	Junio 2024
Precio de venta	--	58.067	--	--	--	58.067
Baja activo	--	(44.095)	--	--	--	(44.095)
Costes indirectos y otros	82	(1.235)	--	--	82	(1.235)
<b>Resultado neto por venta de activos</b>	<b>82</b>	<b>12.737</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>82</b>	<b>12.737</b>

## 14.3 Variación de valor de activos y deterioros

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

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2025	Junio 2024
Inversiones inmobiliarias	5	118.763	(9.765)
Activos clasificados como mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias	8	170	(1.965)
<b>Variaciones de valor inversiones inmobiliarias</b>		<b>118.933</b>	<b>(11.730)</b>
España		111.754	(39.142)
Francia		7.179	27.412

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 resumido consolidado se presenta en la siguiente tabla:

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2025	Junio 2024
Resultado neto por venta de inmovilizado material	4	(35)	--
Bajas sustitutivas de inversiones inmobiliarias	5	(1.648)	(1.170)
<b>Resultado por variación de valor de activos y deterioro</b>		<b>(1.683)</b>	<b>(1.170)</b>

## 14.4 Ingresos y gastos financieros

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

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2025	Junio 2024
Ingresos financieros:			
Ingresos financieros por actualización		2.697	1.916
Otros intereses e ingresos asimilados		11.351	9.150
<b>Total Ingresos financieros</b>		<b>14.048</b>	<b>11.066</b>
Gastos financieros:			
Gastos financieros y gastos asimilados		(50.183)	(53.626)
Costes financieros capitalizados		5.029	3.151
Gastos financieros por actualización		(346)	(414)
Gastos financieros asociados a la cancelación y reestructuración de deuda y derivados		(5.810)	(4.873)
Gastos financieros asociados a los gastos de formalización	10.11	(2.776)	(2.839)
Gastos por instrumentos financieros derivados	11	289	3.571
<b>Total Gastos financieros</b>		<b>(53.797)</b>	<b>(55.030)</b>
<b>Total Resultado Financiero (Pérdida)</b>		<b>(39.749)</b>	<b>(43.964)</b>

## 15. Información financiera por segmentos

Todas las actividades del Grupo se realizan en España y Francia. La información por segmentos es la siguiente:

Información por segmentos primer semestre de 2025	Miles de Euros						
	Patrimonio (Negocio tradicional)				Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Total Patrimonio			
Ingresos							
Cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias (Nota 14.1)	22.240	47.649	122.563	192.452	9.478	--	201.930
Otros ingresos	--	3	5.764	5.767	--	818	6.585
Resultado neto por ventas de activos (Nota 14.2)	--	82	--	82	--	--	82
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 14.3)	19.504	92.250	7.179	118.933	--	--	118.933
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (Nota 14.3)	(240)	(1.408)	--	(1.648)	--	(35)	(1.683)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	38.807	131.465	131.289	301.561	5.609	(34.657)	272.513
Resultado financiero (Nota 14.4)	--	--	--	--	--	(39.749)	(39.749)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	232.764	232.764
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	265.645	265.645
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 9.6)	--	--	--	--	--	(16.544)	(16.544)
Resultado neto atribuido a la Sociedad dominante (Nota 3)	--	--	--	--	--	249.101	249.101

Durante el primer semestre del ejercicio 2025 no se han producido transacciones entre segmentos.

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

Información por segmentos primer semestre de 2024	Miles de Euros						
	Patrimonio (Negocio tradicional)				Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Total Patrimonio			
Ingresos							
Cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias (Nota 14.1)	21.550	39.561	121.578	182.689	8.878	--	191.567
Cifra de negocios – Existencias (Nota 14.1)	--	106.218	--	106.218	--	--	106.218
Coste de las ventas – Existencias (Nota 6)	--	(92.179)	--	(92.179)	--	--	(92.179)
Otros ingresos	30	3	1.389	1.422	--	941	2.363
Resultado neto por ventas de activos (Nota 14.2)	--	12.737	--	12.737	--	--	12.737
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 14.3)	(21.875)	(17.267)	27.412	(11.730)	--	--	(11.730)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (Nota 14.3)	(511)	(654)	5	(1.160)	(5)	(5)	(1.170)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	(4.771)	42.073	151.486	188.788	4.043	(29.083)	163.748
Resultado financiero (Nota 14.4)	--	--	--	--	--	(43.964)	(43.964)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	119.784	119.784
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	143.736	143.736
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 9.6)	--	--	--	--	--	(57.797)	(57.797)
Resultado neto atribuido a la Sociedad dominante (Nota 3)	--	--	--	--	--	85.939	85.939

Las transacciones más significativas realizadas entre segmentos durante el primer semestre del ejercicio 2024 fueron las siguientes:

	Miles de Euros			
	Negocio Tradicional	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias	4.002	--	--	4.002
Beneficio / (Pérdida) de explotación	--	(4.906)	--	(4.906)

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

## 16. Información operaciones y saldos con partes vinculadas

La información con partes vinculadas incluida en la presente nota ha sido elaborada de acuerdo con la normativa contable aplicable. Esta información puede diferir de la información sobre operaciones con partes vinculadas incluidas en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, la cual ha sido elaborada bajo la normativa mercantil vigente correspondiente.

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Grupo no mantiene operaciones ni saldos con partes vinculadas excepto por lo expuesto a continuación.

### Operaciones con partes vinculadas

Durante el primer semestre de 2025 la Sociedad dominante ha devengado ingresos por arrendamientos con una sociedad participada por Critería por importe de 160 miles de euros (junio 2024: 0 miles de euros). Dicho contrato de arrendamiento fue formalizado con fecha 15 de abril del 2019.

Finalmente, la sociedad participada Inmocol Torre Europa, S.A. ha devengado ingresos por arrendamiento con dos sociedades participadas por Puig por importe de 1.867 miles de euros (junio 2024: 0 miles de euros).

### Saldos con partes vinculadas

Al 30 de junio de 2025, la Sociedad dominante mantiene saldos a pagar con una sociedad participada por Critería en concepto de una fianza recibida derivada del contrato de arrendamiento, anteriormente mencionado, por importe de 40 miles de euros (2024: 40 miles de euros). Por su parte, al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad dominante mantenía con una sociedad participada por Critería un saldo deudor por importe de 22.000 miles de euros derivados de una operación de compraventa de un inmueble, formalizada durante el ejercicio 2023, que ha sido liquidado durante el primer semestre de 2025.

Finalmente, la sociedad consolidada Inmocol Torre Europa, S.A. mantiene al 30 de junio de 2025 cuentas a cobrar corrientes y fianzas recibidas con ciertas sociedades participadas por Puig por importes de 0 y 497 miles de euros, respectivamente (2024: 22 y 409 miles de euros).

## **17. Retribuciones y otras prestaciones al consejo de administración y a los miembros de la alta dirección**

### **17.1 Composición del consejo de administración**

A 30 de junio de 2025, el consejo de administración de la Sociedad dominante está formado por 7 hombres y 6 mujeres (junio 2024: 7 hombres y 5 mujeres).

A 30 de junio de 2025 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. Manuel Puig Rocha	Consejero	Dominical
D. Felipe Matías Caviedes	Consejero	Dominical
Dña. Begoña Orgambide García	Consejera	Dominical
Dña. Elena Salgado Méndez	Consejera	Dominical
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

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no ha sufrido cambios durante el ejercicio 2025.

## 17.2 Retribución del consejo de administración

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

	Miles de Euros					
	30 de junio de 2025			30 de junio de 2024		
	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total
<b>Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):</b>	<b>827</b>	<b>--</b>	<b>827</b>	<b>834</b>	<b>--</b>	<b>834</b>
<b>Dietas consejeros no ejecutivos:</b>	<b>701</b>	<b>12</b>	<b>713</b>	<b>687</b>	<b>3</b>	<b>690</b>
<b>Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:</b>	<b>710</b>	<b>--</b>	<b>710</b>	<b>673</b>	<b>--</b>	<b>673</b>
Retribución consejeros	550	--	550	543	--	543
Retribución adicional comisión de auditoría y control	63	--	63	71	--	71
Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones	63	--	63	59	--	59
Retribución adicional comisión de sostenibilidad	34	--	34	--	--	--
<b>Total</b>	<b>2.238</b>	<b>12</b>	<b>2.250</b>	<b>2.194</b>	<b>3</b>	<b>2.197</b>

Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	827	--	827	834	--	834
---------------------------------------------------------------------------	-----	----	-----	-----	----	-----

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

A 30 de junio de 2025 y 2024, 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, que incluye, para ambos ejercicios, la prima anual de seguro de responsabilidad civil en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones. A 30 de junio de 2025 y 2024, la Sociedad dominante ha registrado por dicho concepto, un importe de 200 y 225 miles de euros, respectivamente.

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 30 de junio de 2025 y 2024, la Sociedad dominante ha registrado 60 y 60 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gasto de personal" del estado de resultado resumido consolidado.

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

A 30 de junio de 2025 y 2024 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.

Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2025 y 2024, 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.

## 17.3 Retribución a la alta dirección

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

directamente de él, asumen la gestión de la Sociedad dominante. A 30 de junio de 2025 y 2024 la alta dirección está formada por tres hombres y tres mujeres.

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el primer semestre del ejercicio 2025 ascienden a 1.238 miles de euros (junio 2024: 1.182 miles de euros).

El consejo de administración celebrado el 27 de julio de 2016 aprobó la concesión a un miembro de la alta dirección de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A 30 de junio de 2025 y 2024, la Sociedad dominante ha registrado 37 y 36 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gasto de personal" del estado de resultado resumido consolidado.

A 30 de junio de 2025 y 2024 un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

#### **17.4 Planes de incentivos a largo plazo**

La junta general de accionistas ha aprobado diversos planes de incentivos a largo plazo consistente en la entrega de acciones de la Sociedad dominante, dirigidos a directivos, incluidos los consejeros ejecutivos de la Sociedad dominante, y otros empleados del Grupo Colonial (el "Plan").

Los beneficiarios de los planes deben suscribir y aceptar las condiciones de los planes para tener derecho a los mismos, y la entrega de las acciones queda supeditada en todo caso a que los beneficiarios tengan relación laboral o mercantil con cualquier sociedad del Grupo en las fechas en que se produzca la entrega.

El consejo de administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha determinado el nivel de pago del plan 2022-24, una vez cerrado el periodo de medición de objetivos, en función de su grado de cumplimiento. La Sociedad ha entregado a los beneficiarios del Plan 128.744 acciones de la Sociedad dominante que ésta mantenía en autocartera (Ver Nota 9.3).

Durante el mes de abril de 2025, el consejo de administración ha aprobado un nuevo ciclo del plan de incentivos a largo plazo consistente en la entrega de acciones de la Sociedad dominante, dirigido a directivos, incluido el consejero ejecutivo de la Sociedad dominante, y otros empleados del Grupo Colonial.

## **Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

### **Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondiente al primer semestre del ejercicio 2025**

#### **1. Situación del Grupo**

##### ***Situación del mercado de alquiler***

###### ***Barcelona***

En Barcelona, la demanda del mercado de oficinas en el CBD creció un +176% respecto al mismo periodo del año anterior. Este fenómeno se debe en parte a la firma de 14.000m<sup>2</sup> en una única operación de relevancia. La disponibilidad de oficinas en el CBD se reduce al 4,4% y un 1,2% en oficinas de Grado A. La renta prime continúa en los 30€/m<sup>2</sup>/mes (30€/m<sup>2</sup>/mes a diciembre de 2024).

En Barcelona la rentabilidad prime es del 4,80% y la repercusión alcanza los 7.500€/m<sup>2</sup>.

###### ***Madrid***

En Madrid en el primer semestre de 2025, la demanda de espacios de oficinas alcanzó los 253.650m<sup>2</sup> (+2% con respecto al primer semestre de 2024). La contratación en CBD se sitúa en 77.228m<sup>2</sup>. La desocupación en el CBD se sitúa en el 2,6%, marcando un mínimo en los últimos 10 años. Esta escasez de espacio disponible incrementa la renta prime hasta los 43,25€/m<sup>2</sup>/mes (42,25€/m<sup>2</sup>/mes a diciembre de 2024).

En Madrid la rentabilidad prime se encuentra en 4,70%, mientras que la repercusión por metro cuadrado es de 11.043€/m<sup>2</sup>.

###### ***París***

La contratación en París ascendió a 768.400m<sup>2</sup> en el primer semestre de 2025, de los cuales 156.897m<sup>2</sup> en la zona CBD, demanda que se mantiene en niveles similares al ejercicio anterior con una ligera corrección del 1%. La desocupación en el CBD se encuentra en niveles del 5%, con una disponibilidad de edificios Grado A del 1%. La renta prime, correspondiente a los mejores edificios en el CBD, asciende a 1.250€/m<sup>2</sup>/año (1.200€/m<sup>2</sup>/año a diciembre de 2024).

El volumen de inversión en oficinas en la región metropolitana de París alcanzó los 2.040 millones de euros en el primer semestre de 2025. La rentabilidad prime es del 4,10% y la repercusión por metro cuadrado asciende a 30.488€/m<sup>2</sup>.

##### ***Estructura organizativa y funcionamiento***

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

La compañía tiene una capitalización de mercado de aproximadamente 3.700 millones de euros con un free float en entornos del 50% y gestiona un volumen de activos de más de 11.800 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 realizado inversiones en inmuebles core CBD, identificando activos con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

El Grupo Colonial dispone a cierre del primer semestre del ejercicio 2025 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de “Investment Grade”. El LTV (Loan to value) del Grupo se sitúa en un 36,6% a junio 2025.

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”.

## **2. Evolución y resultado del negocio**

### ***Introducción***

A 30 de junio de 2025, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 202 millones de euros.

La revalorización en inversiones inmobiliarias y en activos clasificados como mantenidos para la venta, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Savills, Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis y BNP Paribas en España y Francia durante el primer semestre del ejercicio, ha sido de 119 millones de euros.

El resultado financiero neto ha sido de (40) millones de euros.

El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del primer semestre de 2025 asciende a 233 millones de euros.

Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (17) millones de euros, así como el impuesto de sociedades de 33 millones de euros, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 249 millones de euros.

## **Resultados 1S 2025**

### **1. Aumento del +17% del resultado neto recurrente**

El Grupo Colonial ha cerrado el primer semestre del ejercicio 2025 con un incremento del resultado recurrente impulsado, en parte, por el crecimiento de los ingresos.

- Ingresos por rentas analíticos de 197 millones de euros, +5% like for like versus año anterior
- EBITDA rentas de 181 millones de euros, +6% like for like versus año anterior
- Resultado neto recurrente de 107 millones de euros, +17% versus año anterior
- Resultado neto recurrente por acción de 17,1€cts, +1% versus año anterior

El Grupo Colonial ha registrado un incremento del resultado recurrente de doble dígito gracias a un sólido crecimiento de rentas de su cartera prime, proyectos entregados y adquisiciones, adicionalmente se ha registrado unas mejoras importantes en el resultado financiero.

Todos estos impactos positivos han permitido compensar la reducción de rentas temporal por la entrada en rehabilitación de dos activos en París: el programa de renovación en Haussmann de 12.000m<sup>2</sup> y el proyecto de transformación urbana Condorcet de más de 25.000m<sup>2</sup>.

A cierre del primer semestre del ejercicio, el valor de los activos asciende a 11.860 millones de euros, registrando un incremento del +5% respecto el año anterior. Adicionalmente, el resultado neto del grupo Colonial asciende a 249 millones de euros, un incremento de 163 millones de euros respecto al año anterior.

### **2. Ingresos & EBITDA por rentas con crecimientos elevados**

#### Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Paneuropeo

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2025 con unos ingresos por rentas analíticos de 197 millones de euros y unas rentas netas (EBITDA rentas) de 181 millones de euros.

Los ingresos por rentas analíticos del Grupo han crecido un +2% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior y un +5% en términos comparables "like for like", demostrando la fortaleza del posicionamiento prime del Grupo Colonial. Resalta en particular el incremento en la cartera de París con un +6% "like for like" y Madrid con un +4% "like for like". El incremento de los ingresos "like for like" es un claro reflejo de la polarización del mercado hacia el mejor producto de oficinas.

Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) han aumentado un +6% "like for like", combinando el incremento de rentas con mejoras de eficiencia en los activos.

i. En el portafolio de Madrid, los ingresos por rentas netos han aumentado un +22% respecto al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a los ingresos generados por las nuevas adquisiciones realizadas durante el ejercicio anterior, así como a la entrada en explotación del proyecto Madnum. En términos comparables "like for like", los ingresos netos han aumentado un +7%, debido a ingresos superiores en los activos de Discovery Building, Recoletos 37, Castellana 163, Martínez Villergas, José Abascal 45, entre otros, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación.

ii. En el portafolio de Barcelona, los ingresos por rentas netos han aumentado un +5% respecto al mismo periodo del año anterior debido principalmente a las adquisiciones realizadas durante el año anterior, manteniéndose estables en términos "like for like", y por la ligera mejora en ocupación.

iii. Los ingresos por rentas netos en la cartera de París han disminuido un 5% respecto al año anterior, debido principalmente a las bajas y posteriores rehabilitaciones de los inmuebles Condorcet y Haussmann – Saint Augustin. En términos comparables “like for like”, los ingresos por rentas netos han aumentado un +7%, debido a mayores rentas en los activos de Edouard VII, Louvre Saint Honoré, #Cloud, Cézanne Saint Honoré y Washington Plaza, entre otros.

#### Crecimiento de ingresos en base a un fuerte posicionamiento prime

Los ingresos por rentas a cierre del primer semestre del ejercicio han aumentado +5€m respecto al mismo periodo del año anterior, este aumento se basa en un modelo de negocio apoyado en:

- (1) Una clara focalización en el mejor producto prime que ofrece en el centro de la ciudad y,
- (2) La demostrada capacidad de crear beneficio a través de proyectos de transformación urbana.

1. “Pricing Power”: Crecimiento en rentas firmadas + captura de la indexación - contribución del +4% al crecimiento global

La cartera Core ha aportado +8 millones de euros de incremento de ingresos basado en un sólido crecimiento “like for like” del +5% por el fuerte “pricing power” que permite capturar plenamente el impacto de la indexación, así como firmar las máximas rentas de mercado.

2. Proyectos entregados y adquisiciones - contribución del +4% al crecimiento global

La entrega de proyectos y el programa de renovaciones, así como las adquisiciones realizadas durante este ejercicio, han aportado +7 millones de euros de crecimiento de ingresos.

La entrada en rehabilitación de dos activos en París: el programa de renovación en Haussmann y el proyecto de transformación urbana Condorcet han resultado en una disminución de rentas del (6%).

Cabe destacar que las iniciativas en estos activos forman parte de la estrategia del crecimiento del Grupo a través de proyectos de regeneración urbana. Una vez finalizados los proyectos, se espera obtener más de 28 millones de euros de ingresos anuales adicionales (un incremento del +17% de rentas respecto a los activos alquilados inicialmente).

### **3. Continúa la senda de crecimiento en el valor de los activos**

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2025 asciende a 11.860 millones de euros (12.521 millones de euros incluyendo “transfer costs”), registrando un incremento del +5% en 12 meses (+2% durante el primer semestre del año).

En términos “like for like”, el porfolio de Colonial se ha revalorizado un +4% en 12 meses (+2% durante el primer semestre del año).

Tras un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés, la situación de los mercados ha comenzado a estabilizarse, marcando un punto de inflexión que se inició durante el ejercicio anterior.

Durante el año anterior, los valores de los activos comenzaron a estabilizarse, sentando las bases para una recuperación sostenida. En el primer semestre del año anterior, esta tendencia se consolidó con una aceleración del crecimiento, reflejando una evolución positiva y homogénea en todos los mercados en los que opera la compañía. Destaca especialmente el mercado de Madrid, que ha liderado esta recuperación.

### **4. Valor Neto de activos resiliente (NTA)**

El Valor Neto de activos (NTA) a 30 de junio de 2025 asciende a 6.025 millones de euros, situándose en 9,60€/acción, mientras que el Net Disposal Value (NDV) alcanza los 5.986 millones de euros (9,54€/acción).

Durante el primer semestre del ejercicio, la actividad del Grupo ha contribuido positivamente a la evolución del valor liquidativo, reflejado en el incremento del NTA y NDV por acción. En concreto, los principales factores que han impulsado esta evolución son los siguientes:

1-El Crecimiento del valor de los activos en base al posicionamiento prime de la cartera, junto con la capacidad de capturar crecimientos de rentas, así como el valor generado por la transformación de activos, han generado un incremento significativo del NDV de 59 millones de euros, lo que representa un crecimiento del +1% respecto al cierre del ejercicio 2024

2-El resultado neto recurrente generado ha ascendido a 107 millones de euros, ha contribuido positivamente con un aumento de +2%

3-Tras el pago del dividendo correspondiente y el impacto positivo en el “mark-to-market” de la deuda (valor de mercado de la deuda incluyendo el impacto favorable de la estrategia de coberturas), el valor neto por acción antes de aplicar la estrategia de optimización fiscal se sitúa en 9,71€/acción para el NTA (+1% vs diciembre 2024) y 9,49€/acción para el NDV.

Durante este primer semestre del ejercicio, el Grupo Colonial ha ejecutado la conversión al régimen fiscal francés SIIC (Sociétés d’Investissements Immobiliers Cotées) de dos sociedades en París: Parchamps y Parhaus.

Esta operación ha generado un impuesto (“exit tax”) de 67 millones de euros, que se pagará de manera escalonada a lo largo de los próximos cuatro años. A cambio, se accede a los beneficios fiscales del régimen SIIC, que exime del pago del impuesto de sociedades sobre los beneficios derivados de la actividad inmobiliaria de estas dos sociedades.

El impacto neto de esta conversión supone una contribución positiva a la creación de valor para el accionista, reflejada en la evolución del Net Disposal Value (NDV), métrica que incorpora los efectos fiscales derivados de esta estrategia de optimización.

### ***Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos***

#### **1. Incremento de los niveles de contratación respecto al año anterior**

Colonial cierra el primer semestre del año 2025 con una sólida actividad de contratación, capturando importantes incrementos de rentas en los contratos firmados, reflejo de la solidez de su posicionamiento en el segmento de oficinas prime.

En particular, el Grupo Colonial ha formalizado un total de 48 contratos de alquiler correspondientes a 87.438m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento del +33% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Del total de contratos suscritos, 40 corresponden a alquileres de oficinas, alcanzando una superficie total de 66.941m<sup>2</sup>.

Cabe destacar la intensa actividad registrada en el segundo trimestre del año, con más de 54.000m<sup>2</sup> contratados, lo que supone un incremento del +69% respecto al primer trimestre, reforzando así la tendencia positiva en la dinámica de comercialización.

Del total del esfuerzo comercial, el 54% (47.556m<sup>2</sup>) corresponde a nuevas contrataciones, mientras que en renovaciones y revisiones de contratos se han formalizado 39.883m<sup>2</sup>.

Destaca especialmente, el elevado volumen de contratación registrado en el mercado de Barcelona, que alcanza los 46.871m<sup>2</sup>, de los cuales un 60% (28.106m<sup>2</sup>) corresponde a nuevos contratos firmados. En Madrid se han formalizado 29.997m<sup>2</sup>, con un 62% (18.747m<sup>2</sup>) correspondiente a renovaciones. Por su parte, en el mercado de París se han firmado 10.570m<sup>2</sup>, de los cuales 8.200m<sup>2</sup> corresponden a nuevas contrataciones.

La contratación alcanzada durante el primer semestre del ejercicio corresponde a unas rentas anualizadas de 34 millones de euros, de los cuales un 69% corresponde a Madrid & Barcelona y un 31% a la cartera de París.

## 2. Sólidos incrementos de rentas en los contratos firmados en 2025

A cierre del primer semestre del ejercicio, las rentas firmadas de oficinas se han realizado con un incremento del +9% en superficies realquiladas ("release spread") y superan en un 7% las rentas de mercado a 31/12/24.

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

Destaca el mercado de París con un incremento en las superficies realquiladas de oficinas ("release spread") del +20% y un crecimiento respecto las rentas de mercado del +8%.

En la cartera de activos de España, el portafolio de Madrid ha capturado un crecimiento del +8% respecto las rentas de mercado, así como un incremento del +6% en las superficies realquiladas de oficinas ("release spread"). En Barcelona, los contratos firmados han reflejado un aumento del +6% respecto a la renta de mercado.

Las rentas firmadas se sitúan en niveles máximos de rentas, estableciendo claramente la referencia para producto prime.

En París, la renta máxima alcanzada se sitúa en 1.125 €/m<sup>2</sup>/año, mientras que en España se han registrado máximos de 43 €/m<sup>2</sup>/mes en Madrid y 30 €/m<sup>2</sup>/mes en Barcelona.

## 3. Sólidos niveles de ocupación

La ocupación de oficinas del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 94,5%, alcanzando una de las ratios más altas del sector.

Destaca en particular la cartera de inmuebles de París con una ocupación cercana al 100%, seguida del portafolio de Madrid con un 92% (97% en los activos CBD) y del portafolio de Barcelona con un 80% (94% en los activos CBD).

Cabe destacar que la disponibilidad actual de la cartera de Barcelona está concentrada en la entrada en explotación de la superficie rehabilitada en el activo Diagonal 197, así como al edificio de Torre Marenostrum y a la rotación de clientes en el edificio de Sant Cugat. Excluyendo estos tres activos, la ocupación de la cartera en Barcelona se sitúa en un 96%.

### *Gestión Activa de la cartera – “reactivando” el crecimiento futuro*

#### 1. Transformación urbana: Creación de una nueva Joint Venture en Ciencia e Innovación

Durante el ejercicio 2025, Colonial ha completado una operación estratégica clave en el marco de su plan de transformación urbana y diversificación hacia sectores de alto crecimiento.

El 10 de julio, tras obtener todas las autorizaciones regulatorias pertinentes, Colonial ha formalizado una alianza con Stoneshield Capital para la creación de una plataforma inmobiliaria paneuropea especializada en activos de Ciencia e Innovación (C&I). Esta joint venture combina la experiencia de Colonial en el desarrollo y gestión de activos prime con la capacidad de Stoneshield para escalar plataformas operativas y generar valor mediante la transformación de inmuebles en sectores temáticos con elevada demanda.

Como parte de esta alianza, Colonial ha invertido 200 millones de euros en Deeplabs, operador líder en el segmento de S&I en España, que cuenta con una cartera consolidada de activos por un valor de aproximadamente 400 millones de euros localizados en Barcelona y Madrid y con un equipo especializado en la gestión de infraestructuras de ciencia & innovación. Deeplabs opera más de 138.000m<sup>2</sup> de espacios diseñados específicamente para actividades científicas y tecnológicas, y dispone de una base diversificada de inquilinos de alta calidad.

A corto plazo, la plataforma prevé duplicar su volumen mediante nuevas inversiones conjuntas, activando un pipeline selectivo de oportunidades en destinos estratégicos europeos como Berlín, Cambridge, París, Ámsterdam y Lisboa. Estas operaciones estarán respaldadas por contratos de arrendamiento a largo plazo, indexados al IPC, con empresas líderes que requieren instalaciones especializadas de alto valor añadido.

La operación responde a la creciente escasez de espacios adecuados para ciencia e innovación en Europa y posiciona a Colonial como un actor clave en un segmento con elevados niveles de demanda. La plataforma ofrecerá activos con una rentabilidad esperada (TIR) superior al 15%, aportando valor inmediato para el accionista y generando un impacto positivo tanto en el beneficio por acción (EPS) como en el valor neto de los activos (NTA), a corto y largo plazo.

Con esta operación, Colonial refuerza su estrategia de transformación urbana y consolida su papel como referente en la creación de ecosistemas científicos y tecnológicos en Europa, alineando rentabilidad financiera con impacto estratégico en sectores clave para el desarrollo sostenible del continente.

## **2. Nueva etapa de crecimiento paneuropeo: La fusión de Colonial y SFL**

Colonial ha iniciado una nueva etapa de crecimiento paneuropeo tras la aprobación de la fusión por absorción con su filial francesa SFL, consolidando una única plataforma inmobiliaria líder en el segmento prime en Europa.

La junta general ordinaria de accionistas de Colonial, celebrada el pasado 27 de mayo, ha aprobado la fusión por absorción de Société Foncière Lyonnaise (SFL), una operación clave para crear la principal organización paneuropea del sector inmobiliario prime con una cartera de activos de uso mixto y proyectos urbanos, y que permite abrir una nueva etapa de crecimiento. Esta nueva etapa, que se inicia con la integración de SFL y la consolidación bajo una única marca paneuropea, permitirá reforzar la posición de la compañía en mercados estratégicos y acelerar su estrategia de crecimiento sobre la base de un modelo de negocio sólido y rentable.

Tras la ejecución de la fusión, primera en la que una compañía inmobiliaria francesa se integra en una española, permitirá al Grupo aprovechar la experiencia de ambos equipos y el prestigio de sus marcas, y generar nuevas sinergias a través de una mayor eficiencia gracias a una plataforma totalmente integrada y una estructura legal simplificada, perfectamente posicionada para capturar nuevas oportunidades de crecimiento. También mejorará el acceso a los mercados de capitales de renta variable y deuda a través de una plataforma más grande, diversificada y con un sólido perfil crediticio y calificación corporativa.

La operación fue aprobada también por la junta de accionistas de SFL el pasado 23 de abril. La ecuación de canje acordada es de 13 acciones de Colonial por cada acción de SFL, y la fusión se realizará mediante la entrega de acciones en autocartera, y pago de 15 millones de euros para los accionistas que ejercieron el derecho de salida según la nueva aplicación de la Directiva Europea en casos de fusión.

### ***Estructura de capital***

#### **1. Estructura de capital sólida**

A cierre del primer semestre del ejercicio 2025, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV Grupo de 36,6% y una liquidez de 2.359 millones de euros entre caja y líneas de crédito no dispuestas y le permite cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2028.

La deuda financiera neta al cierre del primer semestre de 2025 se sitúa en 4.624 millones de euros. En cuanto al coste de financiación, el Grupo Colonial mantiene el coste financiero spot de su deuda financiera bruta y deuda financiera neta en el 1,78% y 1,77%, respectivamente, todo ello gracias a la política de gestión de riesgos de tipos de interés.

El Grupo Colonial mantiene una sólida calificación crediticia por parte de Standard & Poor's que ha confirmado en abril de 2025 su calificación crediticia de BBB+ con perspectiva estable para Colonial y SFL. Por su parte, Moody's revisó en septiembre del 2024 y elevó a Baa1 con perspectiva estable su calificación para Colonial.

#### **Nueva emisión de bonos verdes con demanda "record"**

Durante el mes de enero de 2025, Colonial ha realizado una emisión de bonos verdes por importe de 500 millones de euros, con vencimiento en 2030.

El éxito de esta emisión, con una sobresuscripción de 8,1 veces, pone de manifiesto la elevada confianza de los inversores en la disciplina y estrategia financiera, la calidad de la cartera, la trayectoria y el sólido perfil crediticio de Colonial.

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

El cupón de esta nueva emisión es del 3,25% (equivalente a una yield de 3,41%), pero gracias a la acertada estrategia de pre-cobertura de Colonial, el tipo medio efectivo de esta emisión es del 2,75%.

Los fondos procedentes de esta emisión se utilizarán en el repago de deuda con vencimiento en los próximos meses, por lo tanto, Colonial cambia deuda a corto plazo por un nuevo vencimiento a cinco años.

### **3. Liquidez y recursos de capital**

Véase apartado “Gestión del capital y política de gestión de riesgos” de la Nota 15.12 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024, así como de la Nota 10.13 los presentes estados financieros intermedios resumidos.

### **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, el Grupo dispone de una Política de Control y Gestión de Riesgos, la cual establece los principios básicos y directrices de actuación para asegurar que los riesgos de toda naturaleza que pudieran afectar negativamente a la consecución de los objetivos del Grupo Colonial sean identificados, analizados, evaluados, gestionados y controlados de forma sistemática, con criterios uniformes y dentro de los umbrales o niveles de tolerancia establecidos. Asimismo, Colonial ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos financieros y no financieros en toda la organización.

Para cumplir con estos objetivos corporativos, los riesgos a los que el Grupo está expuesto 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, la Comisión 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 de la Comisión de Auditoría y Control, el cual realiza, entre otras, las siguientes funciones relativas al ámbito del control y gestión de riesgos:

- Elevar al Consejo para su aprobación un informe sobre la política y gestión de riesgos.
- Supervisar periódicamente los sistemas de control y gestión de riesgos, financieros y no financieros, para que los principales riesgos se identifiquen, se evalúen y se establezcan medidas para aceptar, mitigar, eliminar o gestionar cualquier riesgo.
- Supervisar y evaluar el proceso de elaboración, la integridad y la presentación de la información pública preceptiva (financiera y no financiera).

Adicionalmente, Colonial tiene constituidas la unidad de compliance y la unidad de auditoría interna como herramientas para reforzar dicho objetivo. La unidad de compliance tiene la responsabilidad de velar por el adecuado cumplimiento de las normas y leyes que le puedan afectar por el desarrollo de su actividad, y la función de auditoría interna tiene la responsabilidad de realizar las actividades de supervisión necesarias, contempladas en sus planes anuales aprobados

por la Comisión 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 con 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 del Grupo Colonial en España o de su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cotizada (SIIC) por parte del Grupo Colonial en Francia.

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 o eventos de este primer semestre de 2025:

- En el ámbito geopolítico cabe destacar la continuidad y escalada de los diferentes conflictos bélicos y tensiones geopolíticas. La incertidumbre política ha aumentado en este periodo, entre otras causas, por el impacto de las políticas del nuevo gobierno en Estados Unidos, así como a nivel local por los apoyos poco consistentes de los gobiernos de Francia y España. En este sentido, y como consecuencia de ello, destaca el aumento de la inseguridad jurídica y propuestas de modificaciones normativas, como por ejemplo podrían ser propuestas de modificación de los regímenes fiscales especiales, SOCIMI y SIIC. La reducción de tipos de interés se ha materializado en este periodo, si bien ha sufrido mayor retraso del esperado por el posible impacto de nuevos aranceles en Estados Unidos y la continuación del control de la inflación en Europa. Esta disminución de tipos podría resultar en una mejora de las valoraciones de los activos y un retorno a mejores expectativas de ciclo inmobiliario, en un contexto de transformación de este y adaptación de los activos a transformar o incorporar nuevos usos.
- Asimismo, cabe destacar la continuidad y aumento de los efectos del cambio climático a nivel mundial, alejándose de los compromisos adquiridos en los acuerdos de París. En este sentido, los riesgos físicos y de transición vinculados al cambio climático han generado la implantación de políticas y estrategias en dicho ámbito en el Grupo Colonial, a través del plan de descarbonización aprobado, continuando siendo éste una prioridad estratégica para 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 reporte de información no financiera ha generado una revisión del cumplimiento de estos y la definición e implantación de sistemas de control y gestión. Asimismo, en este ámbito ESG, la próxima aplicación a la Directiva de Reporte de Sostenibilidad Corporativa (CSRD), así como la de Taxonomía Europea, ha requerido un proyecto de análisis y monitorización para la adaptación gradual y cumplimiento de dichos requerimientos por parte del Grupo Colonial.
- La gestión del capital humano y desarrollo de talento en este entorno tan complejo es una prioridad, especialmente en un contexto de mayor integración de la estructura organizativa de los equipos de España y Francia con motivo de la fusión de Colonial y su filial francesa SFL, 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 continúa realizando un seguimiento dinámico y monitorización de la evolución de dichos riesgos y de la eficacia del funcionamiento de los sistemas de control implantados, lo que permite una gestión adecuada de los riesgos, con el fin de poder desarrollar adecuadamente la estrategia del Grupo, conseguir los objetivos, garantizar las operaciones y preservar el valor del Grupo.

## 5. Hechos posteriores

### Creación de una plataforma inmobiliaria paneuropea dedicada a ciencia e innovación conjuntamente con Stoneshield Capital -

Durante el mes de julio de 2025, la Sociedad dominante se ha asociado con Stoneshield Capital para crear una plataforma inmobiliaria paneuropea dedicada a ciencia e innovación (“Deeplabs”).

Para ello, la Sociedad dominante ha adquirido el 95,5% del capital social de la sociedad GS Jalor, sociedad propietaria de forma indirecta de una serie de activos inmobiliarios sitios en Madrid y Barcelona, con 138.000 metros cuadrados de instalaciones, principalmente científicas, repartidos en tres campus en Barcelona y Madrid, por importe aproximado de 200 millones de euros.

Adicionalmente, ambas sociedades han constituido la sociedad GS Andes, participada a partes iguales por ambos socios, que será la entidad encargada de fijar la estrategia de inversión y gestión de la sociedad GS Jalor.

GS Jalor cuenta con un equipo de gestión ordinaria propio, quien se encargará de implementar el presupuesto anual aprobado por la sociedad GS Andes. Cualquier desviación relevante no contemplada en el presupuesto anual de GS Jalor aprobado, deberá someterse a aprobación de la sociedad GS Andes.

En caso de discrepancias entre los socios de GS Andes, se han previsto una serie de mecanismos que permitirían solventar las situaciones de bloqueo, previéndose, en última instancia, la mediación de un tercero en aras a la resolución de la situación de bloqueo.

En base a todo lo anterior, los administradores de la Sociedad dominante han considerado que los socios ostentan control conjunto sobre ambas sociedades GS Andes y GS Jalor, por lo que dichas participaciones se van a registrar, acorde a los criterios contables de aplicación, aplicando el método de la participación.

Finalmente, el plan de negocio contemplado por los socios prevé que la participación de la Sociedad dominante en GS Jalor se reduzca significativamente mediante la entrada de nuevos accionistas en el capital de dicha sociedad.

No se han producido hechos posteriores relevantes significativos adicionales al mencionado.

## 6. Evolución previsible

Este último período se ha caracterizado por un contexto económico marcado por una inflación moderada, pero persistente, y cierta incertidumbre geopolítica. Factores como el conflicto entre Rusia y Ucrania, junto con las tensiones energéticas y el encarecimiento del crédito, han influido en la evolución del mercado inmobiliario europeo. No obstante,

comienzan a vislumbrarse señales de estabilización y recuperación, especialmente en los segmentos más resilientes y con estándares de calidad más elevados.

Tras una etapa de baja actividad en las transacciones de grandes edificios de oficinas, se observa una progresiva reactivación del mercado, especialmente en activos de alta calidad ubicados en zonas prime. En ciudades como Madrid y Barcelona, la contratación de espacios ha ido experimentando crecimientos cada vez mayores, alcanzando niveles cercanos o superiores a los previos a la pandemia. Este repunte refleja una demanda sostenida de espacios de trabajo, con especial interés en las ubicaciones más exclusivas.

El mercado de oficinas en Europa avanza decididamente hacia una mayor flexibilidad, sostenibilidad y adaptación a las nuevas dinámicas sociales y laborales. Las estrategias futuras se centran en la modernización del parque de oficinas, la implementación de tecnología, la certificación ESG y la creación de espacios que favorezcan el bienestar de los trabajadores.

En este nuevo contexto, las empresas buscan espacios más eficientes, flexibles y alineados con sus objetivos de sostenibilidad. Los propietarios, por su parte, están adaptando sus activos a las nuevas exigencias del mercado, mediante procesos de rehabilitación, digitalización y mejora de la eficiencia energética.

#### ***Estrategia a futuro-***

En este entorno, la estrategia de Colonial se mantiene firmemente enfocada en la creación de valor a largo plazo dentro del segmento de activos prime en entornos urbanos. Con una sólida calificación crediticia, un bajo nivel de endeudamiento y una elevada liquidez, la compañía está bien posicionada para aprovechar la transformación del mercado. Colonial apuesta por edificios con altos estándares de calidad, sostenibilidad y tecnología, concentrándose en ubicaciones estratégicas de Madrid, Barcelona y París. La rehabilitación de activos, la integración de soluciones digitales y el compromiso con los criterios ESG son pilares fundamentales de su propuesta de valor, consolidando su papel como referente en el mercado de oficinas de alta gama en Europa.

### **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 30 de junio de 2025 la Sociedad dominante mantiene un saldo final de 15.674.828 acciones de 39.187 miles de euros de valor nominal (2,5 euros por acción), que representan un 2,50% del capital social de la Sociedad dominante.

## 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 auditores S.L.) de la Sociedad.

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)</b>	<b>Forma de cálculo</b>	<b>Definición/Relevancia</b>
<b>Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs</b>	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.
<b>Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs</b>	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.
<b>Like for like Valoración</b>	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
<b>EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)</b> 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.
<b>EPRA NDV (EPRA Net Disposal Value)</b> 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.

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

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)</b>	<b>Forma de cálculo</b>	<b>Definición/Relevancia</b>
<b>EBITDA analítico</b>  <b>(Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</b>	Calculado como el "Beneficio de explotación" ajustado por las partidas del estado de resultado resumido consolidado " <i>Importe neto de la cifra de negocio – Existencias</i> ", " <i>Costes de ventas – Existencias</i> ", " <i>Amortizaciones</i> ", " <i>Resultados netos por ventas de activos</i> ", " <i>Variación neta de provisiones</i> ", " <i>Reversión provisiones bajas anticipadas</i> ", " <i>Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias</i> ", y " <i>Resultado por variación de valor de activos y por deterioro</i> ", así como los gastos de estructura extraordinarios y los incurridos en " <i>Arrendamientos derivado del registro de la normativa NIIF 16 arrendamientos financieros</i> ", " <i>Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros</i> " y " <i>Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros</i> ", 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.
<b>EBITDA rentas</b>	Calculado como los " <i>Ingresos por rentas analíticas</i> " menos los " <i>Gastos de explotación netos analíticos</i> ".	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad de arrendamiento, antes de las dotaciones a la amortización, provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
<b>Ingresos por rentas analíticos</b>	Calculado como el " <i>Importe neto de la cifra de negocio – Inversiones inmobiliarias</i> " del estado de resultado resumido consolidado ajustado por los " <i>Ingresos del negocio flexible correspondiente a centros cuya propiedad no es del Grupo</i> ", por el " <i>Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible</i> " y por la " <i>Reversión provisiones bajas anticipadas</i> ".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
<b>Gastos de explotación netos analíticos</b>	Calculado como la suma de " <i>Gastos de personal</i> " y " <i>Otros gastos de explotación</i> " del estado de resultado resumido consolidado ajustados por los " <i>Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo</i> ", por los " <i>Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible netos de repercusión de gastos</i> ", por los " <i>Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios</i> ", por los " <i>Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible</i> " y por la " <i>Variación neta de provisiones</i> ".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)</b>	<b>Forma de cálculo</b>	<b>Definición/Relevancia</b>
<b>Otros ingresos analíticos</b>	Calculado como la suma de las partidas de "Otros ingresos" y "Resultado entidades por el procedimiento de la participación" del estado de resultado resumido consolidado y ajustado por "Otros ingresos correspondientes al segmento corporativo", "EBITDA del negocio flexible correspondiente a centros cuya propiedad no es del Grupo", "Arrendamientos derivados del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"; "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" y "Amortización y resultado financiero derivados del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
<b>Gastos estructura analíticos</b>	Calculado como la suma de las partidas "Otros ingresos", "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" del estado de resultado resumido consolidado y ajustado por "Gastos de explotación netos analíticos", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a al negocio flexible netos de repercusión de gastos", "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.
<b>Extraordinarios analíticos</b>	Calculado como la suma de las partidas "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" del estado de resultado resumido 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 al negocio flexible netos de repercusión de gastos", "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.

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)</b>	<b>Forma de cálculo</b>	<b>Definición/Relevancia</b>
<b>Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos</b>	Calculado como la suma de las partidas "Resultados netos por venta de activos" y "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado resumido consolidado y ajustado por "Importe neto de la cifra de negocio – Existencias" y "Coste de ventas – Existencias".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
<b>Amortizaciones y provisiones analíticas</b>	Calculado como la suma de las partidas "Amortizaciones", "Variación neta de provisiones" y "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro" del estado de resultado resumido consolidado y ajustado por "Resultado financiero, Arrendamientos y Amortización derivados del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros", "Variación neta de provisiones" y por la "Reversión provisiones bajas anticipadas".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
<b>Resultado financiero analítico</b>	Calculado como la suma de las partidas "Ingresos financieros" y "Gastos financieros" del estado de resultado resumido consolidado y ajustado por el "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
<b>Resultado financiero analítico recurrente</b>	Calculado como el "Resultado financiero analítico" y ajustado por los "Ingresos y gastos financieros extraordinarios"	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
<b>EPRA Earnings y Resultado neto recurrente</b>	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 intermedios resumidos 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	
	30/06/2025	2024
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	11.860	11.646
Más: costes de transacción	661	630
<b>Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción</b>	<b>12.521</b>	<b>12.276</b>
España	4.330	4.201
Francia	8.191	8.075

**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	
	30/06/2025	2024
Barcelona	1.333	1.305
Madrid	2.227	2.152
Paris	7.144	7.098
<b>Cartera de explotación</b>	<b>10.704</b>	<b>10.386</b>
Proyectos	1.156	1.091
<b>Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción</b>	<b>11.860</b>	<b>11.646</b>
España	4.211	4.076
Francia	7.650	7.571

**Like for like Valoración**

Like-for-like Valoración	Millones de Euros	
	30/06/2025	2024
Valoración a 1 de enero	11.646	11.336
Like for like España	135	75
Like for like Francia	79	239
Adquisiciones y desinversiones	--	(4)
<b>Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción</b>	<b>11.860</b>	<b>11.646</b>

## EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)	Millones de euros	
	30/06/2025	2024
<b>“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”</b>	<b>5.719</b>	<b>5.677</b>
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
<b>Diluted NTA</b>	<b>5.719</b>	<b>5.677</b>
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	196	137
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	--	--
<b>Diluted NTA at Fair Value</b>	<b>5.916</b>	<b>5.814</b>
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	114	210
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(5)	12
<b>EPRA NTA</b>	<b>6.025</b>	<b>6.036</b>
Número de acciones (millones)	627,3	627,3
<b>EPRA NTA por acción</b>	<b>9,60</b>	<b>9,62</b>

### EPRA NDV (Net Disposal Value)

EPRA NDV (EPRA Net Disposal Value)	Millones de euros	
	30/06/2025	2024
<b>“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”</b>	<b>5.719</b>	<b>5.677</b>
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
<b>Diluted NDV</b>	<b>5.719</b>	<b>5.677</b>
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	196	137
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	--	--
<b>Diluted NDV at Fair Value</b>	<b>5.916</b>	<b>5.814</b>
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	--	--
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	--	--
(ix) Valor de mercado de la deuda	70	113
<b>EPRA NDV</b>	<b>5.986</b>	<b>5.927</b>
Número de acciones (millones)	627,3	627,3
<b>EPRA NDV por acción</b>	<b>9,54</b>	<b>9,45</b>

### Loan to Value Grupo o LtV Grupo

Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Millones de Euros	
	30/06/2025	2024
Endeudamiento financiero bruto	4.898	5.008
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	--
Menos: “Efectivo y medios equivalentes”	(274)	(543)
<b>(A) Endeudamiento financiero neto</b>	<b>4.624</b>	<b>4.465</b>
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción (*)	12.482	12.238
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA	150	90
<b>(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad dominante</b>	<b>12.633</b>	<b>12.328</b>
<b>Loan to Value Grupo (A)/(B)</b>	<b>36,6%</b>	<b>36,2%</b>

(\*) Las participaciones registradas por el método de la participación se valoran a EPRA NTA.

### Like for like Rentas

Like-for-Like Rentas	Millones de Euros			
	Barcelona	Madrid	Paris	Total
<b>Ingresos por Rentas analítico 30/06/2024</b>	<b>23</b>	<b>42</b>	<b>127</b>	<b>192</b>
Like for like	0	1	7	8
Proyectos y altas	(0)	2	(7)	(5)
Inversiones y desinversiones	1	4	0	5
Otros e indemnizaciones	0	1	(4)	(3)
<b>Ingresos por Rentas analítico 30/06/2025</b>	<b>24</b>	<b>50</b>	<b>123</b>	<b>197</b>

### EBITDA analítico

EBITDA analítico	Millones de Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Beneficio de explotación	273	164
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio – Existencias"	--	(106)
Ajuste: "Coste de ventas – Existencias"	--	92
Ajuste: "Amortizaciones"	3	4
Ajuste: "Resultados netos por ventas de activos"	--	(13)
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(2)	(5)
Ajuste: "Reversión provisiones bajas anticipadas"	--	5
Ajuste: "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias"	(119)	12
Ajuste: "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro"	2	1
Ajuste: "Extraordinarios"	4	1
Ajuste: "Arrendamientos derivados del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(1)	--
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	--	(1)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	--	(0)
<b>EBITDA analítico</b>	<b>160</b>	<b>153</b>

## EBITDA rentas

EBITDA rentas	Millones de Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Importe neto de la cifra de negocio – Inversiones inmobiliarias	202	192
Ajuste: "Ingresos del negocio flexible correspondiente a centros cuya propiedad no es del Grupo"	(5)	(9)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	--	4
Ajuste: "Reversión provisiones bajas anticipadas"	--	5
<b>Ingresos por rentas analíticos</b>	<b>197</b>	<b>192</b>
Gastos de personal	(22)	(18)
Otros gastos de explotación	(29)	(23)
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	30	28
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible netos de repercusión de gastos"	3	3
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	4	1
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	--	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(2)	(5)
<b>Gastos explotación netos analíticos</b>	<b>(16)</b>	<b>(14)</b>
<b>EBITDA rentas</b>	<b>181</b>	<b>178</b>

## Otros ingresos analíticos

Otros ingresos analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Otros ingresos	7	2
Resultado de entidades por el procedimiento de la participación	1	1
Ajuste: "Otros ingresos correspondientes al segmento de corporativo"	(1)	(1)
Ajuste: "EBITDA del negocio flexible correspondiente a centros cuya propiedad no es del Grupo"	2	--
Ajuste: "Arrendamientos derivados del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(1)	--
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"	--	7
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	--	(4)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	--	(1)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	--	(0)
<b>Otros ingresos analíticos</b>	<b>8</b>	<b>3</b>

### Gastos estructura analíticos

Gastos estructura analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Otros ingresos	7	2
Gastos de personal	(22)	(18)
Otros gastos de explotación	(29)	(23)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	16	14
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible netos de repercusión de gastos"	3	2
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	4	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(2)	(5)
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	--	1
Ajuste: "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento"	(6)	(1)
<b>Gastos estructura analíticos</b>	<b>(29)</b>	<b>(28)</b>

### Extraordinarios analíticos

Extraordinarios analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Gastos de personal	(22)	(18)
Otros gastos de explotación	(29)	(23)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	16	14
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	30	28
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible netos de repercusión de gastos"	3	3
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	--	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(2)	(5)
<b>Extraordinarios analíticos</b>	<b>(4)</b>	<b>(1)</b>

### Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos

Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Resultados netos por venta de activos	--	13
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	119	(12)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio – Existencias"	--	106
Ajuste: "Coste de ventas – Existencias"	--	(92)
<b>Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos</b>	<b>119</b>	<b>15</b>

### Amortizaciones y provisiones analíticas

Amortizaciones y provisiones analíticas	Millones de Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Amortizaciones	(3)	(4)
Variación neta de provisiones	2	5
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(2)	(1)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	--	--
Ajuste: "Arrendamientos derivados del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	1	--
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	--	1
Ajuste: "Reversión provisiones bajas anticipadas"	--	(5)
<b>Amortizaciones y provisiones analíticas</b>	<b>(2)</b>	<b>(4)</b>

### Resultado financiero analítico y analítico recurrente

Resultado financiero analítico	Millones de Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos financieros	14	11
Gastos financieros	(54)	(55)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(0)	(0)
<b>Resultado financiero analítico</b>	<b>(39)</b>	<b>(44)</b>
Ajuste: "Ingresos y gastos financieros extraordinarios"	3	3
<b>Resultado financiero analítico recurrente</b>	<b>(36)</b>	<b>(41)</b>

## EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente	Millones de Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>249</b>	<b>86</b>
<b>Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción</b>	<b>39,71</b>	<b>15,93</b>
<i>Incluye/(excluye):</i>		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(117)	13
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	0	(27)
(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	--	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	--	--
(vi) Cambios de valor en instrumentos financieros y costes de cancelación	3	5
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(32)	(26)
(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	(2)	39
<b>EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)</b>	<b>101</b>	<b>90</b>
<i>Ajustes específicos compañía:</i>		
(a) Gastos y provisiones extraordinarias	7	4
(b) Resultado financiero no recurrente	0	(2)
(c) Tax credits	--	--
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(0)	(0)
<b>Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía)</b>	<b>107</b>	<b>92</b>
Número promedio de acciones (millones)	627,3	539,6
<b>Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción</b>	<b>17,12</b>	<b>17,01</b>