

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

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros  
Intermedios Resumidos Consolidados e  
Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondiente  
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019



## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2019, el estado de resultado, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

.....  
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es



## Otras cuestiones

### *Informe de gestión intermedio consolidado*

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

### *Preparación de este informe de revisión*

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

José M Solé Farré (05565)

26 de julio de 2019



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

Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados e Informe de Gestión Intermedio  
Consolidado correspondiente  
al periodo de seis meses terminado el  
30 de junio de 2019

**INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(GRUPO COLONIAL)**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Fondo de comercio	4	-	62.225	Capital Social		1.270.287	1.270.287
Activos intangibles		5.041	3.759	Prima de emisión		1.513.749	1.578.439
Inmovilizado material	5	63.210	43.332	Reservas Sociedad Dominante		226.400	215.990
Inversiones inmobiliarias	6	11.203.011	11.083.133	Reservas consolidadas		1.696.814	1.223.497
Activos financieros no corrientes		31.518	32.454	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros		(2.063)	(2.078)
Activos por impuestos diferidos y no corrientes		1.077	411	Otros instrumentos de patrimonio		7.112	6.017
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>11.303.857</b>	<b>11.225.314</b>	Valores propios		(2.798)	(5.606)
				Resultado del ejercicio		337.669	524.763
				<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>5.047.170</b>	<b>4.811.309</b>
				<b>Participaciones no dominantes</b>		<b>1.312.785</b>	<b>1.290.486</b>
				<b>PATRIMONIO NETO</b>	9	<b>6.359.955</b>	<b>6.101.795</b>
				Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	10	511.284	723.928
				Emisión de obligaciones y valores similares	10	3.779.146	3.776.866
				Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	13	389.750	374.882
				Provisiones no corrientes		1.487	1.380
				Otros pasivos no corrientes		69.789	66.333
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.751.456</b>	<b>4.943.389</b>
Existencias		46.872	46.587	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	10	6.217	9.100
Deudores comerciales y otros	7	122.655	99.972	Emisión de obligaciones y valores similares	10	802.458	284.242
Activos financieros corrientes		90	1.300	Acreeedores comerciales y otros	12	209.858	114.779
Activos por impuestos		14.809	19.757	Pasivos por impuestos		26.359	16.349
Efectivo y medios equivalentes	10	329.785	68.293	Provisiones corrientes		9.656	17.660
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>514.211</b>	<b>235.909</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.054.548</b>	<b>442.130</b>
<b>Activos clasificados como mantenidos para la venta</b>	8	<b>347.891</b>	<b>26.091</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>12.165.959</b>	<b>11.487.314</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>12.165.959</b>	<b>11.487.314</b>				

Las Notas 1 a 18 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 2019.

**INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(GRUPO COLONIAL)**

**ESTADO DE RESULTADO Y ESTADO DE RESULTADO GLOBAL RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL PERIODO DE SEIS MESES  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

(Miles de Euros)

<b>Estado de resultado</b>	<b>Nota</b>	<b>Junio 2019</b>	<b>Junio 2018</b>
Importe neto de la cifra de negocios	14-a	175.865	170.719
Otros ingresos		3.274	1.349
Gastos de personal		(14.800)	(13.384)
Otros gastos de explotación		(31.932)	(32.474)
Amortizaciones		(3.298)	(1.452)
Variación neta de provisiones		4.982	4.025
Resultados netos por ventas de activos	14-b	(986)	713
<b>Beneficio de explotación</b>		<b>133.105</b>	<b>129.496</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	14-c	418.509	324.210
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	14-c	(61.685)	(25.141)
Ingresos financieros	14-d	3.276	3.653
Gastos financieros	14-d	(56.346)	(59.783)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	14-d	-	(241)
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>436.859</b>	<b>372.194</b>
Impuesto sobre las ganancias		(20.829)	(15.780)
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>416.030</b>	<b>356.414</b>
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		337.669	253.912
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	9	78.361	102.502
Resultado básico por acción (Euros)	3	0,67	0,59
Resultado diluido por acción (Euros)	3	0,67	0,59
<b>Estado de resultado global</b>			
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>416.030</b>	<b>356.414</b>
<b>Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto</b>		<b>(1.707)</b>	<b>(60.761)</b>
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	10 y 11	(1.925)	(2.250)
Resultados por activos financieros disponibles para venta	8	-	(58.461)
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	10 y 11	218	(50)
<b>Transferencias al resultado global</b>		<b>2.166</b>	<b>(64)</b>
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	9	2.713	(86)
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores		(547)	22
<b>Resultado global consolidado</b>		<b>416.489</b>	<b>295.589</b>
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		338.292	193.371
Resultado global atribuido a participaciones no dominantes		78.197	102.218
Resultado integral básico por acción (Euros)		0,67	0,45
Resultado integral diluido por acción (Euros)		0,67	0,45

Las Notas 1 a 18 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de resultado integral resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

**INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(GRUPO COLONIAL)**

**ESTADO DE CAMBIOS DEL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL  
30 DE JUNIO DE 2019**

(Miles de Euros)

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta	Otros instrumentos de patrimonio	Valores propios	Resultado del ejercicio	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	Participaciones no dominantes	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>9</b>	<b>1.088.293</b>	<b>1.126.248</b>	<b>245.118</b>	<b>406.366</b>	<b>(559)</b>	<b>70.415</b>	<b>4.686</b>	<b>(31.262)</b>	<b>682.523</b>	<b>3.591.828</b>	<b>2.087.870</b>	<b>5.679.698</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	-	(1.519)	(54.777)	-	-	524.763	468.467	153.359	<b>621.826</b>
Operaciones con accionistas:													
Aumento de capital		181.994	463.517	(1.149)	-	-	-	-	-	-	644.362	-	<b>644.362</b>
Cartera valores propios		-	-	7.332	-	-	-	-	22.754	-	30.086	-	<b>30.086</b>
Distribución de resultado 2017		-	(11.326)	(33.798)	650.026	-	-	-	-	(682.523)	(77.621)	(52.273)	<b>(129.894)</b>
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	(1.513)	-	-	-	1.667	2.902	-	3.056	358	<b>3.414</b>
Variaciones de perímetro		-	-	-	151.426	-	-	-	-	-	151.426	(899.425)	<b>(747.999)</b>
Otras variaciones		-	-	-	15.679	-	(15.638)	(336)	-	-	(295)	597	<b>302</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>9</b>	<b>1.270.287</b>	<b>1.578.439</b>	<b>215.990</b>	<b>1.223.497</b>	<b>(2.078)</b>	<b>-</b>	<b>6.017</b>	<b>(5.606)</b>	<b>524.763</b>	<b>4.811.309</b>	<b>1.290.486</b>	<b>6.101.795</b>
Cambio de política contable (Nota 1-b)		-	-	-	(887)	-	-	-	-	-	(887)	(104)	<b>(991)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018 reexpresado</b>		<b>1.270.287</b>	<b>1.578.439</b>	<b>215.990</b>	<b>1.222.610</b>	<b>(2.078)</b>	<b>-</b>	<b>6.017</b>	<b>(5.606)</b>	<b>524.763</b>	<b>4.810.422</b>	<b>1.290.382</b>	<b>6.100.804</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	-	623	-	-	-	337.669	338.292	78.197	<b>416.489</b>
Operaciones con accionistas:													
Cartera valores propios		-	-	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)	-	<b>(14)</b>
Distribución de resultado 2018		-	(64.690)	(569)	488.455	-	-	-	-	(524.763)	(101.567)	(30.744)	<b>(132.311)</b>
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	(1.131)	-	-	-	990	2.822	-	2.681	186	<b>2.867</b>
Variaciones de perímetro		-	-	12.110	(13.301)	(608)	-	-	-	-	(1.799)	(26.265)	<b>(28.064)</b>
Otras variaciones		-	-	-	(950)	-	-	105	-	-	(845)	1.029	<b>184</b>
<b>Saldo a 30 de junio de 2019</b>	<b>9</b>	<b>1.270.287</b>	<b>1.513.749</b>	<b>226.400</b>	<b>1.696.814</b>	<b>(2.063)</b>	<b>-</b>	<b>7.112</b>	<b>(2.798)</b>	<b>337.669</b>	<b>5.047.170</b>	<b>1.312.785</b>	<b>6.359.955</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de cambio del patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

**INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**(GRUPO COLONIAL)**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL**  
**PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**  
(Miles de euros)

	Nota	Junio 2019	Junio 2018
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado de explotación		133.105	129.496
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		3.298	1.452
Variación de provisiones (neto) (+/-)		(4.982)	(4.025)
Otros		1.857	1.458
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)		986	(713)
Resultado ajustado		134.264	127.668
Pagos por impuestos (-)		8.963	8.754
Interes recibidos (+)		858	-
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Existencias (+/-)		(285)	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		(9.481)	17.388
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		(5.523)	(78.897)
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		1.162	2.497
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>129.958</b>	<b>77.410</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(2.620)	(1.091)
Activos materiales	5	(6.767)	(622)
Inversiones inmobiliarias	6	(47.329)	(83.272)
Activos financieros no corrientes y otros	2	(28.094)	(69.123)
Combinación de negocios		-	(843.149)
Tesorería y medios equivalentes adquiridos en una combinación de negocios		-	160.157
		(84.810)	(837.100)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias	6	11.850	36.881
		11.850	36.881
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>(72.960)</b>	<b>(800.219)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Dividendos pagados (-)	9	(30.744)	(115.162)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	10	(309.771)	(618.313)
Intereses pagados (+/-)		(40.585)	(55.589)
Cancelación de instrumentos financieros derivados (-)	14-d	(6.008)	(1.452)
Operaciones con acciones propias (+/-)	9	(14)	(39)
		(387.122)	(790.555)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	10	75.000	-
Obtención de nueva financiación con obligacionistas (+)	10	515.600	1.150.000
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		1.016	4.020
		591.616	1.154.020
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>204.494</b>	<b>363.465</b>
<b>4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas		<b>261.492</b>	<b>(359.344)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio de actividades continuadas	10	<b>68.293</b>	<b>1.104.601</b>
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	<b>329.785</b>	<b>745.257</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en las nota explicativas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2019.

# 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 2019

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

### **a) Introducción**

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

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

El 30 de junio de 2017 se solicitó a la Administración tributaria la incorporación de la Sociedad 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 (SOCIMIs) 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 SOCIMIs 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

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

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

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

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. cotiza en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles, y forma parte del índice bursátil de referencia IBEX-35 desde junio de 2017.

La Sociedad Dominante y la sociedad dependiente SFL mantienen su calificación crediticia en “BBB+” a largo plazo y “A-2” a corto plazo, ambas con perspectiva estable, obtenida de Standard & Poor’s Rating Credit Market Service Europe Limited. Adicionalmente, la Sociedad Dominante obtuvo por parte de Moody’s la calificación “Baa2” con perspectiva negativa, la cual ha mejorado durante el ejercicio a perspectiva estable.

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 del mismo. 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 2018 han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de junio de 2019.

#### ***b) Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados***

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 2018 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 2018 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería 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 2019, 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 25 de julio de 2019, 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 2018. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018.

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 2018.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera consolidada intermedia del Grupo durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 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 2019 de forma compartida por los auditores Deloitte & Associés y PricewaterhouseCoopers Audit.

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 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:

- NIIF 16 "Arrendamientos"
- NIIF 9 (Modificación) "Componente de pago anticipado con compensación negativa"
- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias"
- NIC 28 (Modificación) "Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos"
- NIC 19 (Modificación) "Modificación, reducción o liquidación del plan"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2015 – 2017: Las modificaciones afectan a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019, todas ellas sujetas a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:
  - o NIIF 3 "Combinaciones de negocios": Se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control del negocio.
  - o NIIF 11 "Acuerdos conjuntos": No se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control conjunto del negocio.
  - o NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias": Todas las consecuencias impositivas del pago de dividendos se contabilizan de la misma manera.
  - o NIC 23 "Costes por intereses": Cualquier préstamo específico originalmente realizado para desarrollar un activo apto se considera como parte de los préstamos genéricos cuando el activo esté listo para su uso o venta.

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero de 2019, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el cual no ha sido significativo a excepción de:

#### *NIIF 16 "Arrendamientos"*

Los impactos para Grupo Colonial, asociados a contratos de arrendamiento operativo de su sociedad dependiente Utopicus, han sido los siguientes:

- El Grupo ha adoptado la NIIF 16 retroactivamente desde 1 de enero de 2019, si bien no ha reexpresado las cifras comparativas para el ejercicio 2018, como se permite bajo las disposiciones transitorias específicas de la norma. Las reclasificaciones y los ajustes que surgen de las nuevas reglas de arrendamiento se reconocen por tanto en el estado de situación financiera resumido consolidado inicial a 1 de enero de 2019.
- Con la adopción de la NIIF 16, el grupo reconoció los pasivos por arrendamientos en relación con los arrendamientos que anteriormente se habían clasificado como arrendamientos operativos bajo los principios de la NIC 17 Arrendamientos. Estos pasivos se valoraron al valor actual de los restantes pagos por arrendamiento, descontados utilizando el tipo incremental de endeudamiento del arrendatario a 1 de enero de 2019. El tipo incremental medio ponderado de endeudamiento del arrendatario aplicado a los pasivos por arrendamiento el 1 de enero de 2019 fue del 5,158%.

Las nuevas valoraciones de los pasivos por arrendamiento se reconocieron como ajustes a los correspondientes activos por derecho de uso inmediatamente después de la fecha de aplicación inicial.

	Miles de euros
	<b>1 de enero de 2019</b>
Compromisos por arrendamiento operativo presentados a 31 de diciembre de 2018	22.591
Descontados usando el tipo incremental de endeudamiento del arrendatario en la fecha de aplicación inicial	17.914
<b>Pasivo por arrendamiento reconocido a 1 de enero de 2019</b>	<b>17.914</b>
Del cual son:	
Pasivos por arrendamiento corrientes	2.298
Pasivos por arrendamiento no corrientes	15.616
	17.914

Los activos por derecho de uso asociados con arrendamientos de inmuebles se valoraron sobre una base retroactiva como si las reglas se hubiesen aplicado siempre. Los activos por derecho de uso reconocidos están relacionados con los siguientes tipos de activos:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2019	1 de enero de 2019
Inmuebles	13.621	16.593
<b>Total activos por derecho de uso</b>	<b>13.621</b>	<b>16.593</b>

El cambio de política contable afectó a las siguientes partidas del estado de situación financiera resumido consolidado a 1 de enero de 2019:

- Inmovilizado material - Activos por derecho de uso – incremento de 16.593 miles de euros (Nota 5).
- Activos por impuestos diferidos y no corrientes – incremento de 330 miles de euros.
- Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros - Pasivos por arrendamiento – incremento de 17.914 miles de euros (Nota 10).

El impacto neto sobre las reservas consolidadas y las participaciones no dominantes a 1 de enero de 2019 ha sido una disminución de 887 y 104 miles de euros, respectivamente.

Las ganancias por acción para los seis meses finalizados a 30 de junio de 2019 no han variado significativamente como resultado de la adopción de la NIIF 16.

Al aplicar la NIIF 16 por primera vez, el Grupo ha usado las siguientes soluciones prácticas permitidas por la norma:

- el uso de un tipo de descuento único para una cartera de arrendamientos con características razonablemente similares,
- confianza en las evaluaciones previas sobre si los arrendamientos son onerosos,
- contabilización de los arrendamientos operativos con un plazo de arrendamiento restante de menos de 12 meses a 1 de enero de 2019 como arrendamientos a corto plazo,

- la exclusión de los costes directos iniciales en la valoración del activo por derecho de uso en la fecha de aplicación inicial, y
- la actuación retroactiva para determinar el plazo de arrendamiento cuando el contrato contiene opciones para prorrogar o rescindir el arrendamiento.

El Grupo ha optado por no evaluar de nuevo si un contrato es, o contiene, un arrendamiento en la fecha de aplicación inicial. En su lugar, para los contratos firmados antes de la fecha de transición, el Grupo confía en la evaluación que hizo aplicando la NIC 17 y la CINIF4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento.

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

Hasta el ejercicio 2018, los alquileres de inmovilizado material se clasificaban como arrendamientos operativos. Los pagos hechos bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargaban a resultados de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Desde el 1 de enero de 2019, los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo. Cada pago por arrendamiento se asigna entre el pasivo y el gasto financiero. El gasto financiero se carga a resultados durante el plazo del arrendamiento de forma que produzca un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo por derecho de uso se amortiza durante la vida útil del activo o el plazo de arrendamiento, el más pequeño de los dos, sobre una base lineal.

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

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

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

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

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

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

#### *Normas e interpretaciones emitidas no vigentes*

A la fecha de firma de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIIF 17 "Contratos de seguros".
- NIIF 3 (Modificación) "Definición de un negocio".
- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) "Definición de material".

Como se indica en la Nota 2-b de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, la aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones, será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea.

En cualquier caso, la Sociedad Dominante ha evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y, como se indica en las citadas cuentas anuales del ejercicio 2018, considera que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

#### **c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del primer semestre del ejercicio 2019 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante, quienes han verificado que los diferentes controles establecidos, para asegurar la calidad de la información financiero-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 2018 salvo por lo indicado en la Nota 1-b 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 las inversiones inmobiliarias (Nota 6). Dicho valor de mercado ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 30 de junio de 2019 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 6.
- La valoración y el deterioro del fondo de comercio (Nota 4).
- La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 8) y activos materiales de uso propio.
- Estimación de las provisiones oportunas por pérdidas de deterioro de cuentas a cobrar.
- La recuperación de los créditos fiscales por bases impositivas negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el estado de situación financiera resumido consolidado (Nota 13).
- El valor de mercado de determinados activos financieros, incluyendo los instrumentos financieros derivados.

- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre.

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 2019 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2018.

#### **d) Activos y pasivos contingentes**

En la Nota 16 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 se facilita información sobre las garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes. Durante el primer semestre del ejercicio 2019 no se han producido modificaciones sustanciales a lo expuesto en dicha nota.

#### **e) Comparación de la información**

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2019 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 para el estado de resultado, del estado de resultado global y el estado de flujos de efectivo consolidados, y se compara con la información relativa al cierre del ejercicio 2018 para el estado de situación financiera y el estado de cambios en el patrimonio neto consolidados.

#### **f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo 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 2019.

#### **g) 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.

#### **h) Hechos posteriores**

No se han producido hechos posteriores significativos.

## **2. Cambios en la composición del Grupo**

En el Anexo de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

Durante el ejercicio 2018 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro, de acuerdo con lo descrito en la Nota 2-f de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018:

- Con fecha 16 de enero de 2018, la Sociedad Dominante adquirió el 100% del capital social de la sociedad española LE Offices Egeo, S.A.U. (en adelante Egeo), propietaria de un inmueble de oficinas situado en Madrid. El importe de dicha adquisición fue de 49.098 miles de euros, incluidos los costes asociados a la adquisición. Adicionalmente, en el ejercicio 2018, se procedió a la cancelación anticipada del préstamo mantenido por Egeo con una entidad financiera por importe de 30.182 miles de euros, intereses incluidos.
- Oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

Con fecha 2 de febrero de 2018, la Comisión Nacional del Mercado de Valores hizo público el resultado de la OPA, la cuál fue aceptada por 45.912.569 acciones representativas del 81,55% de las acciones a que se dirigía la OPA y al 58,07% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., y que supuso un desembolso de 842.955 miles de euros.

*Fusión por absorción entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (absorbente) y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (absorbida)-*

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

- Con fecha 20 de marzo de 2018, Utopicus realizó una ampliación de capital por importe de 4 miles de euros, correspondientes a 3.638 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas, más prima de asunción, la cual fue íntegramente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante.
- Con fecha 7 de mayo de 2018, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de Peñalvento a la sociedad dependiente Agisa por un importe de 20.755 miles de euros.
- Con fecha 16 de noviembre de 2018 la Sociedad Dominante adquirió a Qatar Holding, LLC y DIC Holding, LLC 10.323.982 acciones de la sociedad dependiente SFL mediante (i) la aportación a la Sociedad Dominante de 7.136.507 acciones de la sociedad dependiente en contraprestación por la suscripción de 53.523.803 nuevas acciones de la Sociedad, (ii) el canje de 400.000 acciones de la sociedad dependiente SFL por 3.000.000 acciones de la Sociedad Dominante que esta mantenía en autocartera, y (iii) la venta a la Sociedad Dominante de 2.787.475 acciones de la sociedad dependiente SFL por importe de 203.486 miles de euros.
- Con fecha 29 de noviembre la sociedad Dominante adquirió 281.022 acciones de la sociedad dependiente SFL, por importe de 18.969 miles de euros.
- Adicionalmente, la Sociedad Dominante adquirió 168.000 acciones de la sociedad dependiente SFL, mediante el canje de 315.000 acciones de la Sociedad Dominante mantenidas en autocartera y 8.442 miles de euros miles de euros.

Adicionalmente, durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 se han producido las siguientes variaciones del perímetro:

- Con fecha 18 de febrero de 2019, se ha procedido a la capitalización del préstamo participativo concedido por la Sociedad Dominante a la sociedad dependiente Utopicus por importe de 4.999 miles de euros. Con dicha capitalización, la Sociedad Dominante ha incrementado su participación en la sociedad dependiente Utopicus hasta el 89,48%.
- Con fecha 30 de abril de 2019, la Sociedad Dominante ha adquirido el 45% restante del capital social de la sociedad dependiente Torre Marenostrum, S.L., por importe de 28.530 miles de euros, incluidos los costes asociados a la adquisición.
- Asimismo, la Sociedad Dominante ha absorbido a las sociedades dependientes Colonial Invest, S.L.U., Hofinac Real Estate, S.L.U., Fincas y Representaciones, S.A.U., Colonial Arturo Soria, S.L.U., LE Offices Egeo, S.A.U., Axiare Properties, S.L.U., Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U., Venusaur, S.L.U. y Chameleon (Cedro), S.L.U. Con fecha 17 de abril de 2019 han quedado inscritas las fusiones en el Registro Mercantil de Madrid.
- A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad Dominante tiene pendiente de inscripción la fusión por absorción de las sociedades dependientes Danielstown Spain, S.L.U., Moorage inversiones 2014, S.L.U., Almacenes generales internacionales, S.A.U., Soller, S.A.U. y Axiare Investments, S.L.U. Se espera que dicha inscripción en el Registro Mercantil de Madrid se materialice en el corto plazo.

### 3. Resultado por acción en actividades ordinarias

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las obligaciones convertibles en vigor al cierre del ejercicio. A 30 de junio de 2019 no existen obligaciones pendientes de conversión en acciones de la Sociedad Dominante.

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
<b>Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante:</b> - procedente de actividades continuadas	<b>337.669</b> 337.669	<b>253.912</b> 253.912
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias (en miles)	507.511	430.952
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias diluidas (en miles)	507.511	430.952
	Euros	Euros
<b>Resultado básico y diluido por acción:</b> - procedente de actividades continuadas	<b>0,67</b> 0,67	<b>0,59</b> 0,59

### 4. Fondo de comercio

El movimiento habido en este epígrafe del activo no corriente del estado de situación financiera resumido consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros
	<b>Fondo de comercio</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	-
Combinación de negocios	176.529
Deterioro del fondo de comercio	(114.304)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>62.225</b>
Deterioro del fondo de comercio (Nota 14-c)	(62.225)
<b>Saldo a 30 de junio de 2019</b>	-

El fondo de comercio registrado era consecuencia de la combinación de negocios con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Nota 2-a).

A 30 de junio de 2019, se ha reducido el importe del fondo de comercio en línea con la revalorización de las inversiones inmobiliarias procedentes de la combinación de negocios con Axiare.

## 5. Inmovilizado material

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

	Miles de Euros			
	Inmuebles para uso propio	Activos por derechos de uso (Nota 1-b)	Otro inmovilizado material	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>33.769</b>	-	<b>5.600</b>	<b>39.369</b>
<i>Coste de adquisición</i>	<i>42.697</i>	-	<i>12.814</i>	<i>55.511</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(4.000)</i>	-	<i>(7.214)</i>	<i>(11.214)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(4.928)</i>	-	-	<i>(4.928)</i>
Adiciones	2.947	-	977	<b>3.924</b>
Altas perímetro	131	-	505	<b>636</b>
Dotación a la amortización	(575)	-	(1.063)	<b>(1.638)</b>
Retiros	(270)	-	(330)	<b>(600)</b>
Trasposos	-	-	11	<b>11</b>
Deterioro del valor (Nota 18-f)	1.630	-	-	<b>1.630</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>37.632</b>	-	<b>5.700</b>	<b>43.332</b>
<i>Coste de adquisición</i>	<i>44.789</i>	-	<i>13.553</i>	<i>58.342</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(3.859)</i>	-	<i>(7.853)</i>	<i>(11.712)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(3.298)</i>	-	-	<i>(3.298)</i>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018 reexpresado</b>	<b>37.632</b>	<b>16.593</b>	<b>5.700</b>	<b>59.925</b>
<i>Coste de adquisición</i>	<i>44.789</i>	<i>18.544</i>	<i>13.553</i>	<i>76.886</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(3.859)</i>	<i>(1.951)</i>	<i>(7.853)</i>	<i>(13.663)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(3.298)</i>	-	-	<i>(3.298)</i>
Adiciones	5.136	(2.096)	1.654	<b>4.694</b>
Dotación a la amortización	(472)	(876)	(613)	<b>(1.961)</b>
Retiros	-	-	(112)	<b>(112)</b>
Trasposos	14	-	(14)	-
Deterioro del valor (Nota 14-c)	664	-	-	<b>664</b>
<b>Saldo a 30 de junio de 2019</b>	<b>42.974</b>	<b>13.621</b>	<b>6.615</b>	<b>63.210</b>
<i>Coste de adquisición</i>	<i>49.925</i>	<i>16.448</i>	<i>15.079</i>	<i>81.452</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(4.317)</i>	<i>(2.827)</i>	<i>(8.464)</i>	<i>(15.608)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(2.634)</i>	-	-	<i>(2.634)</i>

A 30 de junio de 2019 y 2018, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los activos (Nota 14-c) por importe de 664 y 521 miles de euros, respectivamente, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes.

Finalmente, durante el primer semestre del ejercicio 2019 se han registrado bajas por sustitución por importe de 94 miles de euros (Nota 14-c).

Las adiciones negativas en Activos por derechos de uso corresponden, fundamentalmente, al impacto del subarriendo firmado por la sociedad dependiente Utopicus, por importe de 2.096 miles de euros.

## 6. Inversiones inmobiliarias

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

	Miles de Euros		
	Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>8.545.388</b>	<b>247.008</b>	<b>8.792.396</b>
Adiciones	106.450	127.148	233.598
Altas perímetro	1.700.094	110.616	1.810.710
Retiros	(358.466)	(24.368)	(382.834)
Trasposos	(147.292)	74.603	(72.689)
Variaciones de valor	651.382	50.570	701.952
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>10.497.556</b>	<b>585.577</b>	<b>11.083.133</b>
Adiciones	21.814	27.927	49.741
Retiros	(481)	-	(481)
Trasposos (Nota 8)	(575.659)	237.526	(338.133)
Variaciones de valor (Nota 14-c)	398.421	10.330	408.751
<b>Saldo a 30 de junio de 2019</b>	<b>10.341.651</b>	<b>861.360</b>	<b>11.203.011</b>

Las adiciones del primer semestre del ejercicio 2019 corresponden a proyectos de desarrollo o rehabilitación, en inmuebles del subgrupo SFL por importe de 18.972 miles de euros y en inmuebles del resto de Sociedades del Grupo por importe de 30.769 miles de euros, incluidos 2.418 miles de euros de costes financieros capitalizados.

Con fecha 7 de junio de 2019, la Sociedad Dominante ha enajenado un activo sito en Madrid, por importe de 500 miles de euros, generando una pérdida neta de 41 miles de euros, considerando los costes indirectos de la venta. Adicionalmente, se ha registrado bajas por sustitución por importe de 27 miles de euros.

A 30 de junio de 2019, el Grupo tiene entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios cuyo valor contable asciende a 1.182.776 miles de euros, en garantía de deudas por importe de 275.900 miles de euros (Nota 10-g). A 31 de diciembre de 2018, los importes anteriores ascendían a 1.826.491 y 515.642 miles de euros, respectivamente.

Los trasposos del primer semestre del ejercicio 2019 corresponden al valor en libros de 12 activos para los cuales los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que su valor se recupere mediante una operación de venta, en lugar de por su uso continuado (Nota 8).

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes (Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation en España, y Jones Lang LaSalle, y Cushman & Wakefield, en Francia), de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. 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 epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado global resumido consolidado recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 por importe de 408.751 miles de euros (Nota 14-c).

La sensibilidad de las valoraciones a 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 2019 y a 31 de diciembre de 2018, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Junio 2019	11.797.638	816.426	(703.900)
Diciembre 2018	11.348.133	776.117	(671.522)

## **7. Deudores comerciales y otros**

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

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Cientes por ventas y prestación de servicios	36.035	15.027
Periodificación incentivos al arrendamiento	87.763	88.061
Otros deudores	85.652	85.704
Otros activos corrientes	3.251	1.277
<i>Deterioro del valor de créditos -</i>		
- Cientes por ventas y prestación de servicios	(4.573)	(4.624)
- Otros deudores	(85.473)	(85.473)
<b>Total deudores comerciales y otros</b>	<b>122.655</b>	<b>99.972</b>

### ***(a) 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.

### ***(b) 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 global durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. De ellos, 67.261 miles de euros se imputarán al estado de resultado global en un plazo superior a 1 año (68.014 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

## **8. Activos clasificados como mantenidos para la venta**

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

	Miles de Euros
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	-
Trasposos	26.091
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>26.091</b>
Retiros	(26.091)
Trasposos (Nota 6)	338.133
Variaciones de valor (Nota 14-c)	9.758
<b>Saldo a 30 de junio de 2019</b>	<b>347.891</b>

Con fecha 31 de enero, la Sociedad Dominante ha enajenado un activo sito en Madrid, por un importe de venta de 27.500 miles de euros, generando una pérdida neta de 945 miles de euros, considerando los costes indirectos de la venta.

Los trasposos del primer semestre del ejercicio 2019 corresponden al valor en libros de 12 inversiones inmobiliarias (Nota 6) para los cuales los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que su valor se recupere mediante una operación de venta, en lugar de por su uso continuado.

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado global resumido consolidado recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias reclasificadas al epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" para los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 por importe de 9.758 miles de euros (Nota 14-c).

## **9. Patrimonio Neto**

### **a) Capital social**

Tanto a 30 de junio de 2019 como a 31 de diciembre de 2018 el capital social está representado por 508.114.781 acciones, de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, eran las siguientes:

	Junio 2019		Diciembre 2018	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
<b>Nombre o denominación social del accionista:</b>				
Qatar Investment Authority	80.892.169	15,92%	80.892.169	15,92%
Grupo Finaccess	80.028.647	15,75%	80.028.647	15,75%
Inmo S.L.	29.002.980	5,71%	20.011.190	3,94%
Aguila Ltd.	28.800.183	5,67%	28.800.183	5,67%
DIC Holding, LLC	21.782.588	4,29%	21.782.588	4,29%
BlackRock Inc *	15.343.358	3,02%	15.256.886	3,00%
Deutsche Bank A.G. *	8.135.390	1,60%	8.135.390	1,60%

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

Tanto a 30 de junio de 2019 como a 31 de diciembre de 2018, BlackRock Inc. y Deutsche Bank A.G. tienen formalizados con terceros instrumentos financieros ligados a acciones de la Sociedad Dominante que en caso de ejercicio, podría variar su participación en el capital social de Colonial. No existe conocimiento por parte de la Sociedad Dominante de otras participaciones sociales significativas.

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

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

### **b) Prima de emisión**

A 31 de diciembre de 2018, el importe de la prima de emisión ascendía a 1.578.439 miles de euros.

A 30 de junio de 2019, el importe de la prima de emisión se ha visto reducido en 64.690 miles de euros como consecuencia del acuerdo de distribución de dividendo aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha 14 de junio de 2019. A 30 de junio de 2019 la prima de emisión asciende a 1.513.749 miles de euros.

### **c) Reserva legal**

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

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social,

esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 30 de junio de 2019, considerando la dotación a la reserva legal incluida en la distribución de resultados del ejercicio 2018 de la Sociedad Dominante, por importe de 3.631 miles de euros, aprobada por la Junta de Accionistas de fecha 14 de junio de 2019, la reserva legal ha ascendido hasta los 45.980 miles de euros (42.349 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

#### **d) Otras reservas de la Sociedad Dominante**

La Junta General de Accionistas celebrada el 14 de junio de 2019, ha aprobado entre otros acuerdos la distribución del resultado del ejercicio 2018 que contemplaba la dotación de la reserva legal de 3.631 miles de euros y la distribución de vía dividendo de 32.677 miles de euros, cumplimentado con 4.200 miles de euros de reservas distribuibles. Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha procedido a la distribución de dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 64.690 miles de euros.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 se ha registrado en las reservas de la Sociedad Dominante el resultado generado por las entrega de acciones propias a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo, calculado como la diferencia entre el valor contable de las acciones entregadas y el importe de la obligación asumida por la Sociedad Dominante, y que ha ascendido a 1.131 miles de euros de pérdidas para el primer semestre del ejercicio 2019 (1.513 miles de euros de pérdidas para el primer semestre del ejercicio 2018).

Durante el primer semestre del ejercicio 2019 y 2018, no se han producido resultados por operaciones con valores propios de la Sociedad Dominante adicionales a los comentados en el párrafo anterior.

A 30 de junio de 2019, la Sociedad Dominante mantiene 169.439 miles de euros de reservas indisponibles.

#### **e) Ajustes al otro resultado global consolidado por valoración de instrumentos financieros**

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo (Nota 11).

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta en la siguiente tabla:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
<b>Saldo inicial</b>	<b>(2.078)</b>	<b>(559)</b>
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(1.522)	(3.890)
Variaciones perímetro de consolidación (Nota 2)	(608)	-
Traspaso al estado de resultado global	2.145	2.371
<b>Saldo final</b>	<b>(2.063)</b>	<b>(2.078)</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2019, la Sociedad Dominante ha cancelado diversos instrumentos financieros de cobertura, reciclando al estado de resultado los importes registrados directamente en el patrimonio neto de la Sociedad Dominante, que ascendían a 2.145 miles de euros atribuibles.

Durante el ejercicio 2018, y como consecuencia de la combinación de negocios con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., el Grupo incorporó los instrumentos financieros derivados de dicha y sus sociedades dependientes (Nota 11). La partida "Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio" recogía el impacto de los cambios de valor de dichos instrumentos desde la fecha de toma de control. Con posterioridad a dicha fecha, la Sociedad Dominante canceló diversos instrumentos financieros derivados procedentes de dicha sociedad. La partida "Traspaso al estado de resultado global" recoge el importe registrado en el patrimonio neto reclasificado al estado de resultado global como consecuencia de dichas cancelaciones.

#### f) Acciones propias de la Sociedad Dominante

Al 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 el número de acciones propias de la Sociedad Dominante en autocartera y su coste de adquisición es el siguiente:

	30 de junio de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
<b>Saldo inicial</b>	<b>543.260</b>	<b>3.748</b>	<b>4.279.940</b>	<b>29.421</b>
Plan de recompra 16 octubre 2017	-	3	-	41
Entrega de acciones plan incentivos	(493.894)	(2.822)	(421.813)	(2.902)
Otras adquisiciones	-	-	133	-
Otras enajenaciones	-	-	(3.315.000)	(22.812)
<b>Saldo final</b>	<b>49.366</b>	<b>929</b>	<b>543.260</b>	<b>3.748</b>

#### *Entregas de acciones de la Sociedad Dominante derivadas del Plan de Incentivos a largo plazo -*

La Sociedad Dominante liquida anualmente las obligaciones correspondientes al cumplimiento del plan del ejercicio anterior mediante la entrega de acciones a los beneficiarios del Plan de Retribución, una vez evaluado el grado de cumplimiento de los indicadores en él establecidos.

#### *Otras enajenaciones -*

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Sociedad canjeó 3.000.000 de acciones en autocartera por 400.000 acciones de la sociedad dependiente SFL. Durante el mes de diciembre de 2018 se canjearon 315.000 acciones de la Sociedad Dominante por 42.000 acciones adicionales de la sociedad dependiente SFL.

#### g) Contratos de liquidez

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

Al 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 el número de acciones propias de la Sociedad Dominante incluidas en el contrato de liquidez y su coste de adquisición es el siguiente:

	30 de junio de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
<b>Saldo inicial</b>	<b>229.500</b>	<b>1.858</b>	<b>229.500</b>	<b>1.841</b>
Contrato liquidez de fecha 11 de julio de 2017	-	11	-	17
<b>Saldo final</b>	<b>229.500</b>	<b>1.869</b>	<b>229.500</b>	<b>1.858</b>

#### *Contrato de liquidez de fecha 11 de julio de 2017-*

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

## h) Participaciones no dominantes

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

	Miles de Euros					Total
	Torre Marenostrom, S.L.	Subgrupo SFL	Inmocol Torre Europa, S.A.	Subgrupo Utopicus	Subgrupo Axiare	
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>24.351</b>	<b>2.052.456</b>	<b>11.037</b>	<b>26</b>	-	<b>2.087.870</b>
Resultado del ejercicio	2.831	147.971	563	(478)	2.459	<b>153.346</b>
Dividendos y otros	(619)	(50.711)	-	12	-	<b>(51.318)</b>
Modificaciones de perímetro (Nota 2)	-	(897.611)	-	645	(2.459)	<b>(899.425)</b>
Instrumentos financieros	13	-	-	-	-	<b>13</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>26.576</b>	<b>1.252.105</b>	<b>11.600</b>	<b>205</b>	-	<b>1.290.486</b>
Resultado del ejercicio	314	78.195	128	(276)	-	<b>78.361</b>
Dividendos y otros	-	(30.528)	999	(104)	-	<b>(29.633)</b>
Modificaciones de perímetro (Nota 2)	(26.726)	-	-	461	-	<b>(26.265)</b>
Instrumentos financieros	(164)	-	-	-	-	<b>(164)</b>
<b>Saldo a 30 de junio de 2019</b>	<b>-</b>	<b>1.299.772</b>	<b>12.727</b>	<b>286</b>	-	<b>1.312.785</b>

El detalle de los conceptos incluidos en la línea de "Dividendos y otros" a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre 2018, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(22.445)	(44.089)
Dividendo pagado por Washington Plaza a minoritarios	(8.299)	(6.921)
Dividendo pagado por Torre Marenostrom a minoritarios	-	(618)
Otros	1.111	310
<b>Total</b>	<b>(29.633)</b>	<b>(51.318)</b>

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

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros", por vencimientos, a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

**30 de junio de 2019**

	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente						
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Préstamos	2.168	52.157	2.133	193.972	75.700	125.000	448.962	451.130
Intereses	970	-	-	-	-	-	-	970
Gasto formalización deudas	(2.297)	(2.281)	(2.017)	(1.348)	(755)	(6)	(6.407)	(8.704)
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>841</b>	<b>49.876</b>	<b>116</b>	<b>192.624</b>	<b>74.945</b>	<b>124.994</b>	<b>442.555</b>	<b>443.396</b>
<b>Otros pasivos financieros:</b>								
Cuentas corrientes	-	52.246	-	-	-	-	52.246	52.246
Intereses cuentas corrientes	38	-	-	-	-	-	-	38
Instrumentos financieros derivados	677	-	-	-	3.498	-	3.498	4.175
Pasivos por arrendamiento (Nota 1-b)	2.169	2.041	1.936	1.850	1.764	5.394	12.985	15.154
Otros pasivos financieros	2.492	-	-	-	-	-	-	2.492
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>5.376</b>	<b>54.287</b>	<b>1.936</b>	<b>1.850</b>	<b>5.262</b>	<b>5.394</b>	<b>68.729</b>	<b>74.105</b>
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>	<b>6.217</b>	<b>104.163</b>	<b>2.052</b>	<b>194.474</b>	<b>80.207</b>	<b>130.388</b>	<b>511.284</b>	<b>517.501</b>
<b>Emisión de obligaciones y valores similares:</b>								
Emisión de bonos	-	-	350.000	850.000	-	2.600.000	3.800.000	3.800.000
Pagarés	778.100	-	-	-	-	-	-	778.100
Intereses	28.934	-	-	-	-	-	-	28.934
Gastos de formalización	(4.576)	(4.567)	(4.388)	(4.029)	(3.478)	(4.392)	(20.854)	(25.430)
<b>Total emisión de obligaciones y valores similares</b>	<b>802.458</b>	<b>(4.567)</b>	<b>345.612</b>	<b>845.971</b>	<b>(3.478)</b>	<b>2.595.608</b>	<b>3.779.146</b>	<b>4.581.604</b>
<b>Total al 30 de junio de 2019</b>	<b>808.675</b>	<b>99.596</b>	<b>347.664</b>	<b>1.040.445</b>	<b>76.729</b>	<b>2.725.996</b>	<b>4.290.430</b>	<b>5.099.105</b>

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente						
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Préstamos	7.494	10.721	62.186	268.265	90.282	176.955	608.409	615.903
Préstamos sindicados	-	-	-	20.000	50.000	-	70.000	70.000
Intereses	1.313	-	-	-	-	-	-	1.313
Gasto formalización deudas	(2.711)	(2.645)	(2.472)	(1.761)	(1.237)	(1.830)	(9.945)	(12.656)
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>6.096</b>	<b>8.076</b>	<b>59.714</b>	<b>286.504</b>	<b>139.045</b>	<b>175.125</b>	<b>668.464</b>	<b>674.560</b>
<b>Otros pasivos financieros:</b>								
Cuentas corrientes	-	52.246	-	-	-	-	52.246	52.246
Intereses cuentas corrientes	40	-	-	-	-	-	-	40
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	473	-	-	2.098	899	221	3.218	3.691
Otros pasivos financieros	2.491	-	-	-	-	-	-	2.491
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>3.004</b>	<b>52.246</b>	<b>-</b>	<b>2.098</b>	<b>899</b>	<b>221</b>	<b>55.464</b>	<b>58.468</b>
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>	<b>9.100</b>	<b>60.322</b>	<b>59.714</b>	<b>288.602</b>	<b>139.944</b>	<b>175.346</b>	<b>723.928</b>	<b>733.028</b>
<b>Emisión de obligaciones y valores similares:</b>								
Emisiones de bonos	-	-	350.000	350.000	500.000	2.600.000	3.800.000	3.800.000
Pagarés	262.500	-	-	-	-	-	-	262.500
Intereses	26.310	-	-	-	-	-	-	26.310
Gastos de formalización	(4.568)	(4.576)	(4.542)	(4.220)	(3.672)	(6.124)	(23.134)	(27.702)
<b>Total emisión de obligaciones y valores similares</b>	<b>284.242</b>	<b>(4.576)</b>	<b>345.458</b>	<b>345.780</b>	<b>496.328</b>	<b>2.593.876</b>	<b>3.776.866</b>	<b>4.061.108</b>
<b>Total a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>293.342</b>	<b>55.746</b>	<b>405.172</b>	<b>634.382</b>	<b>636.272</b>	<b>2.769.222</b>	<b>4.500.794</b>	<b>4.794.136</b>

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecido durante el primer semestre del ejercicio 2019, surgidos de flujos de efectivo y otros, se presentan en la siguiente tabla:

	Miles de euros		
	31 de diciembre de 2018	Flujos de efectivo	30 de junio de 2019
Préstamos	615.903	(164.773)	451.130
Préstamos sindicados	70.000	(70.000)	-
Emisiones de bonos	3.800.000	-	3.800.000
Pagarés	262.500	515.600	778.100
<b>Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)</b>	<b>4.748.403</b>	<b>280.827</b>	<b>5.029.230</b>
<b>Efectivo y medios equivalentes</b>	<b>(68.293)</b>	<b>(261.492)</b>	<b>(329.785)</b>
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>4.680.110</b>	<b>19.335</b>	<b>4.699.445</b>

### a) Emisión 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 2019	31 de diciembre de 2018
05/06/2015	8 años	05/06/2023	2,728%	500.000	500.000	500.000
28/10/2016	8 años	28/10/2024	1,450%	600.000	600.000	600.000
10/11/2016	10 años	10/11/2026	1,875%	50.000	50.000	50.000
28/11/2017	8 años	28/11/2025	1,625%	500.000	500.000	500.000
28/11/2017	12 años	28/11/2029	2,500%	300.000	300.000	300.000
17/04/2018	8 años	17/04/2026	2,000%	650.000	650.000	650.000
<b>Total emisiones</b>					<b>2.600.000</b>	<b>2.600.000</b>

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

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre 2018 el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante es de 2.782.531 y 2.557.454 miles de euros respectivamente.

#### Cumplimiento de ratios financieras –

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

### b) Emisión de obligaciones simples de SFL -

El detalle de las obligaciones simples, no convertibles, emitidas por SFL es el siguiente:

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	(Miles de Euros)		
				Importe de la emisión	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
20/11/2014	7 años	26/11/2021	1,875%	500.000	350.000	350.000
16/11/2015	7 años	16/11/2022	2,250%	500.000	350.000	350.000
29/05/2018	7 años	29/05/2025	1,500%	500.000	500.000	500.000
<b>Total emisiones</b>					<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>

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

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.266.247 y 1.222.330 miles de euros, respectivamente.

### c) Emisión de pagarés de la Sociedad Dominante

La Sociedad Dominante registró 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, ampliables a 500.000 miles de euros. Durante el primer semestre del ejercicio 2019 se ha procedido a ampliar el límite, pasando de los 300.000 miles de euros iniciales a los 500.000 miles de euros previstos.

A 30 de junio de 2019 las emisiones vigentes ascendían a 424.000 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2018 no se había hecho emisión alguna.

#### d) Emisión de pagarés de SFL

En el mes de septiembre de 2018, la sociedad dependiente SFL, registró un programa de emisión de pagarés (NEU CP) a corto plazo por un importe máximo de 500.000 miles de euros. A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, las emisiones vigentes ascendían a 354.100 y 262.500 miles de euros, respectivamente.

#### e) 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 2019		31 de diciembre de 2018	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	Diciembre 2023	500.000	-	500.000	50.000
Póliza de crédito	Marzo 2022	375.000	-	375.000	20.000
<b>Total financiación sindicada Sociedad Dominante</b>		<b>875.000</b>	<b>-</b>	<b>875.000</b>	<b>70.000</b>

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

*Cumplimiento de ratios financieras –*

Los créditos están sujetos al cumplimiento de las siguientes ratios financieras con periodicidad trimestral:

Ratios
Ratio Loan to Value $\leq 55\%$ Ratio cobertura gasto financiero $\geq 2x$ Deuda garantizada Hipotecaria / Valor activos inmobiliarios $\leq 15\%$ (25% para el nuevo crédito sindicado) Deuda garantizada no Hipotecaria / Valor activos no inmobiliarios $\leq 15\%$ (25% para el nuevo crédito sindicado) Valor activos consolidados $\geq 4,5$ miles de millones de euros

A 30 de junio de 2019 la Sociedad Dominante cumple con todas las ratios financieras.

#### f) Financiación sindicada de SFL

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

Miles de euros	Vencimiento	30 de junio de 2019		31 de diciembre de 2018	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	Junio 2024	390.000	-	250.000	-
<b>Total financiación sindicada SFL</b>		<b>390.000</b>	<b>-</b>	<b>250.000</b>	<b>-</b>

Durante el mes de junio de 2019, SFL ha novado la póliza de crédito, incrementando el límite y mejorando el margen y el vencimiento.

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

*Cumplimiento de ratios financieras -*

Las financiaciones sindicadas de SFL deben cumplir las siguientes ratios financieras con periodicidad semestral:

Ratios
Ratio Loan to Value <= 50%
Ratio cobertura gasto financiero >=2
Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio <=20%
Valor activos libres >=2 miles de millones de euros
Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada < 25%

A 30 de junio de 2019, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

#### g) Préstamos con garantía hipotecaria

El Grupo mantiene los préstamos con garantía hipotecaria siguientes:

	Miles de Euros			
	30 de junio de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria (Nota 6)	275.900	1.188.529	515.642	1.828.786
<b>Total</b>	<b>275.900</b>	<b>1.188.529</b>	<b>515.642</b>	<b>1.828.786</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2019 la Sociedad Dominante ha procedido a la cancelación de 205.782 miles de euros de deuda hipotecaria procedente de la combinación de negocios con Axiare. Adicionalmente, la sociedad dependiente Torre Marenostrum ha cancelado la deuda hipotecaria que mantenía con una entidad financiera, que ascendía en el momento de la cancelación a 31.772 miles de euros.

Tras dichas cancelaciones se ha mantenido un préstamo bilateral por importe de 75.700 miles de euros procedente de la combinación de negocios con Axiare. Es un préstamo a tipo variable referenciados a EURIBOR más un margen adicional. Dicho préstamo tiene la condición de "préstamo sostenible" ya que su margen variará según el rating que la Sociedad Dominante obtenga en materia de ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la Agencia de sostenibilidad GRESB. Hay contratado un instrumento financiero derivado que cubre el 75% del nominal vivo de dicho préstamo a 30 de junio de 2019 (Nota 11).

El resto de las deudas hipotecarias, por importe conjunto de 200.200 miles de euros, corresponde a sociedades dependientes del subgrupo SFL.

#### Cumplimiento de ratios financieras -

Los préstamos con garantía hipotecaria del Grupo están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras (LTV y Ratio de Cobertura para el Servicio de la Deuda cuyos umbrales varían en función del activo financiado). A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, el Grupo cumple las ratios financieras exigidas en sus contratos de financiación hipotecaria.

#### h) Otros préstamos

El Grupo mantiene préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria sujetos al cumplimiento de diversas ratios. En la tabla siguiente se detallan los límites totales y los saldos dispuestos:

Miles de euros	Sociedad	Vencimiento	30 de junio de 2019		31 de diciembre de 2018	
			Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
<i>Otros préstamos:</i>						
BECM	SFL	Julio 2023	150.000	-	150.000	-
Banco Sabadell	SFL	Junio 2020	-	-	70.000	-
BNP Paribas	SFL	Mayo 2021	150.000	50.000	150.000	50.000
CADIF	SFL	Junio 2023	175.000	-	175.000	-
Banque Postale	SFL	Junio 2024	75.000	-	75.000	-
Société Générale	SFL	Octubre 2023	100.000	-	100.000	-
Bankinter	Colonial	Julio 2024	50.000	50.000	50.000	50.000
CaixaBank	Colonial	Julio 2024	75.000	75.000	-	-
<b>Total otros préstamos</b>			<b>775.000</b>	<b>175.000</b>	<b>770.000</b>	<b>100.000</b>

El préstamo con CaixaBank tiene la condición de “préstamo sostenible” ya que su margen variará según el rating que la Sociedad Dominante obtenga en materia de ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la Agencia de sostenibilidad GRESB.

#### Cumplimiento de ratios financieras

Los préstamos correspondientes a la Sociedad Dominante están sujetos al cumplimiento de las siguientes ratios financieras con periodicidad trimestral:

Ratios
Ratio Loan to Value $\leq 55\%$
Ratio cobertura gasto financiero $\geq 2x$
Deuda garantizada Hipotecaria / Valor activos inmobiliarios $\leq 15\%$
Deuda garantizada no Hipotecaria / Valor activos no inmobiliarios $\leq 15\%$
Valor activos consolidados $\geq 4,5$ miles de millones de euros

Los préstamos correspondientes a la sociedad dependiente SFL están sujetos a las siguientes ratios financieras con periodicidad semestral:

Ratios
Ratio Loan to Value $\leq 50\%$
Ratio cobertura gasto financiero $\geq 2$
Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio $\leq 20\%$
Valor activos libres $\geq 2$ millones de euros
Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada $< 25\%$

A 30 de junio de 2019, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

Finalmente, las sociedades del subgrupo Utopicus tienen, al 30 de junio de 2019, cuatro préstamos dispuestos por un importe total de 230 miles de euros (261 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). Dichos préstamos no están sujetos al cumplimiento de ninguna ratio.

#### i) Pólizas

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 el Grupo no mantiene pólizas dispuestas.

#### j) Otros pasivos financieros – Cuentas corrientes

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, la sociedad dependiente SCI Washington mantiene una cuenta corriente de importe 52.246 miles de euros. Dicha cuenta corriente devenga un margen adicional sobre Euribor a tres meses.

#### k) Garantías entregadas

Adicionalmente la Sociedad Dominante tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores. Con relación a los que se detallan en las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 se ha producido la cancelación de un aval bancario por importe 7.125 miles de euros en garantía del precio aplazado en la operación de compraventa de un inmueble. El importe de la cuenta a pagar se encontraba registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otros pasivos" (Nota 12).

#### l) Efectivo y otros medios equivalentes -

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importe de 329.785 miles de euros y 68.293 miles de euros, respectivamente, de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.777 miles de euros a ambas fechas.

#### m) Gestión del capital: Política y objetivos -

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 2018 y se reproducen en el informe de gestión que forma parte de estos estados financieros intermedios.

### 11. Instrumentos financieros derivados

En la siguiente tabla se detallan los instrumentos financieros derivados y el valor razonable de cada uno de ellos a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

Instrumento financiero derivado	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap	SFL	CA-CIB	0,23%	2022	100.000	(2.252)
CAP	SFL	CADIF	0,25%	2022	100.000	85
Swap	Colonial	DB	0,43%	2023	57.000	(1.923)
<b>Total a 30 de junio de 2019</b>					<b>257.000</b>	<b>(4.090)</b>

Instrumento financiero derivado	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap	SFL	CA-CIB	0,23%	2022	100.000	(1.041)
CAP	SFL	CADIF	0,25%	2022	100.000	591
Swap	Colonial	Santander	0,25%	2022	18.000	(205)
Swap	Colonial	ING	0,95%	2022	18.650	(823)
Swap	Colonial	DB	0,27%	2022	18.650	(230)
Swap	Venusaur	DB	0,43%	2023	57.000	(899)
Vanilla swap	Torre Marenostrum	Caixabank	0,94%	2032	26.197	(493)
<b>Total a 31 de diciembre de 2018</b>					<b>338.497</b>	<b>(3.100)</b>

Con la combinación de negocios entre la Sociedad Dominante y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. registrada en el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante integró los contratos de instrumentos financieros derivados de la sociedad dependiente adquirida. El importe nominal de los derivados anteriores ascendió a 394.249 miles de euros.

Durante el primer semestre del ejercicio 2019, la Sociedad Dominante ha procedido a la cancelación de cuatro instrumentos financieros derivados, generando un gasto financiero de 1.560 miles de euros que se han registrado en el epígrafe "Gastos financieros" del estado de resultado global consolidado (Nota 14-d). Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2018, y con posterioridad a la fecha de la combinación de negocios, se procedió a

la cancelación de 1 instrumento financiero, generándose un gasto financiero de 1.452 miles de euros que se registró en el epígrafe “Gastos financieros” del estado de resultado global consolidado (Nota 14-d).

El impacto en el estado de resultado consolidado por la contabilización de los instrumentos financieros derivados ha ascendido, para el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2019 y 2018, a 3.345 y 2.451 miles de euros de gasto financiero neto, respectivamente.

**a) Contabilidad de coberturas -**

A 30 de junio de 2019, la Sociedad Dominante aplica la contabilidad de coberturas a todos sus instrumentos financieros derivados.

A 30 de junio de 2019, el impacto acumulado reconocido en el otro resultado global consolidado por la contabilización de cobertura ha ascendido a un saldo deudor de 2.063 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación (2.078 miles de euros de saldo deudor a 31 de diciembre de 2018).

**b) 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 2019, usando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

**12. Acreedores comerciales y otros pasivos**

El epígrafe “Acreedores comerciales y otros” del estado de situación financiera resumido consolidado incluye el importe del dividendo aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el día 14 de junio, que asciende a 101.567 miles de euros, y que ha sido satisfecho durante el mes de julio de 2019.

Durante el primer semestre del ejercicio 2019, han sido satisfechos los importes de los pagos aplazados derivados de la adquisición de un inmueble sito en Barcelona, que asciende a 14.500 miles de euros, y se ha procedido a la cancelación de los avales bancarios depositados como garantía del pago aplazado (Nota 10-k).

**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	
	Junio 2019	Diciembre 2018
Pasivos por impuestos diferidos	379.472	361.514
Pasivos por impuestos no corrientes	10.278	13.368
	<b>389.750</b>	<b>374.882</b>

**Pasivos por impuestos diferidos –**

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			
	31 de diciembre de 2018	Altas	Bajas	30 de junio de 2019
Revalorización de activos	356.069	18.052	-	374.121
<i>Revalorización de activos-España-</i>	<i>151.007</i>	<i>4.302</i>	-	<i>155.309</i>
<i>Revalorización de activos-Francia-</i>	<i>205.062</i>	<i>13.750</i>	-	<i>218.812</i>
Diferimiento por reinversión	4.970	-	(94)	4.876
Otros	475	-	-	475
	<b>361.514</b>	<b>18.052</b>	<b>(94)</b>	<b>379.472</b>

Adicionalmente, existen 10.278 miles de euros de impuestos no corrientes (13.368 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), correspondientes al exit tax soportado por la sociedad dependiente SFL derivado de la opción por el régimen SIIC de dos de sus inmuebles (Nota 4-m de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018).

#### *Revalorización de activos - España –*

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

Tras la adopción del régimen fiscal SOCIMI, los movimientos en los impuestos diferidos registrados a partir del ejercicio 2017 corresponden, fundamentalmente, a los inmuebles propiedad de las sociedades que no han optado por dicho régimen, es decir, Torre Marenstrum, S.L. e Inmocol Torre Europa, S.A., y a ciertos ajustes derivados de operaciones societarias.

En este sentido, y hasta el 31 de diciembre de 2016, los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de las entidades de Grupo Colonial, que a su vez formaban parte del grupo fiscal, se registraron a una tasa efectiva del 18,75% (tipo impositivo del 25% con un límite a la compensación de bases imponibles negativas del 25%). En consecuencia, en el cálculo de los pasivos por impuestos diferidos el Grupo se considera la aplicación de 44.726 miles de euros de activo por impuesto diferido derivado de bases imponibles negativas (diferencia entre el tipo impositivo del 25% y la tasa efectiva de liquidación aplicada del 18,75%).

#### *Revalorización de activos – Francia -*

La partida “Revalorización de activos-Francia-” recoge el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del Grupo situadas en Francia, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos. Cabe recordar que la práctica totalidad de los activos en Francia están sujetos al régimen SIIC (Nota 4-m de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018), por lo que no generarán impuesto adicional en el momento de su transmisión. A 30 de junio de 2019, únicamente queda fuera de dicho régimen fiscal los activos de las sociedades integrantes del subgrupo Parholding.

## **14. Ingresos y gastos**

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

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra, básicamente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París. A 30 de junio de 2019 y 2018, el importe neto de la cifra de negocios asciende a 175.865 y 170.719 miles de euros, respectivamente, y su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

Segmento patrimonial	Miles de Euros	
	Junio 2019	Junio 2018
España*	77.956	74.653
Francia	97.909	96.066
	<b>175.865</b>	<b>170.719</b>

\* Incluye los ingresos de clientes de coworking por importe de 2.101 y 417 miles de euros, a 30 de junio de 2019 y 2018, respectivamente.

Los ingresos del primer semestre de los ejercicios 2019 y 2018 incluyen el efecto de la periodificación de las carencias y rentas escalonadas a lo largo de la duración determinada por la fecha de inicio del contrato y la primera opción de renovación de los contratos de arrendamiento. Asimismo, incluye la periodificación de las cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada que corresponden a cantidades facturadas por arrendatarios para la reserva de un espacio singular. A 30 de junio de 2019 el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto una disminución de la cifra de negocios de 298 miles de euros (228 miles de euros para el mismo periodo del ejercicio 2018).

## b) Resultados netos por ventas de activos

La composición de los resultados netos por venta de activos (Notas 6 y 8) del Grupo, así como su distribución geográfica, se detalla a continuación:

	Miles de Euros					
	España		Francia		Total	
	Junio 2019	Junio 2018	Junio 2019	Junio 2018	Junio 2019	Junio 2018
Precio de venta	28.000	37.130	-	-	28.000	37.130
Baja activo	(26.545)	(37.071)	-	-	(26.545)	(37.071)
Baja carencias	-	(209)	-	-	-	(209)
Costes indirectos y otros	(2.441)	863	-	-	(2.441)	863
<b>Resultados netos por ventas de activos</b>	<b>(986)</b>	<b>713</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(986)</b>	<b>713</b>

## c) Variación de valor de activos y deterioros

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

	Miles de Euros	
	Junio 2019	Junio 2018
<i>Variaciones de valor partidas estado situación financiera</i>		
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	408.751	324.210
Activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 8)	9.758	-
<b>Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias</b>	<b>418.509</b>	<b>324.210</b>
- España	<b>184.043</b>	<b>165.031</b>
- Francia	<b>234.466</b>	<b>159.179</b>

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 global resumido consolidado se presenta en la siguiente tabla:

	Miles de Euros	
	Junio 2019	Junio 2018
Bajas sustitutivas	(124)	-
Deterioro del fondo de comercio (Nota 4)	(62.225)	(25.662)
Deterioro de inmuebles para uso propio e inmovilizado material	664	521
<b>Resultado por variación de valor de activos y deterioro</b>	<b>(61.685)</b>	<b>(25.141)</b>
- España	<b>(61.682)</b>	<b>(25.141)</b>
- Francia	<b>(3)</b>	<b>-</b>

#### d) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	Junio 2019	Junio 2018
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos de participaciones	-	35
Otros intereses e ingresos asimilados	858	838
Ingresos por instrumentos financieros derivados	-	5
Gastos financieros activados (Nota 6)	2.418	2.775
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>3.276</b>	<b>3.653</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Gastos financieros y gastos asimilados	(48.033)	(57.327)
Gastos por cancelación de instrumentos financieros	(4.448)	-
Gastos por instrumentos financieros derivados	(1.785)	(1.004)
Gastos por cancelación de instrumentos financieros derivados (Nota 11)	(1.560)	(1.452)
<b>Total Gastos financieros</b>	<b>(56.346)</b>	<b>(59.783)</b>
<b>Resultado por deterioro del valor de activos financieros</b>	<b>-</b>	<b>(241)</b>
<b>Total Resultado Financiero (Pérdida)</b>	<b>(53.070)</b>	<b>(56.371)</b>

#### 15. Información financiera por segmentos

Todas las actividades del Grupo se realizan en España y Francia. La información por segmentos del primer periodo del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

##### Información por segmentos primer semestre 2019

	Miles de Euros						
	Patrimonio					Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio		
Ingresos	23.299	50.877	99.189	3.679	177.044	2.095	179.139
Cifra neta de negocios	23.299	50.851	97.909	3.679	175.738	127	175.865
Otros ingresos	-	26	1.280	-	1.306	1.968	3.274
Beneficio / (Pérdida) de Explotación	20.710	37.535	93.907	3.320	155.472	(22.367)	133.105
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	88.630	92.288	234.466	3.125	418.509	-	418.509
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	-	-	-	-	-	(61.685)	(61.685)
Resultado financiero	-	-	-	-	-	(53.070)	(53.070)
Resultado antes de impuestos	-	-	-	-	-	436.859	436.859
Resultado consolidado neto	-	-	-	-	-	416.030	416.030
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	-	-	-	-	-	(78.361)	(78.361)
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad	-	-	-	-	-	337.669	337.669

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2019.

## Información por segmentos primer semestre 2018

	Miles de Euros						
	Patrimonio					Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio		
Ingresos	19.730	51.800	96.650	3.153	171.333	735	172.068
Cifra neta de negocios	19.718	51.696	96.066	3.153	170.633	86	170.719
Otros ingresos	12	104	584	-	700	649	1.349
Beneficio / (Pérdida) de Explotación	17.869	43.170	90.640	2.835	154.514	(25.018)	129.496
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	81.708	86.593	159.179	(3.270)	324.210	-	324.210
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	-	-	-	-	-	(25.141)	(25.141)
Resultado financiero	-	-	-	-	-	(56.371)	(56.371)
Resultado antes de impuestos	-	-	-	-	-	372.194	372.194
Resultado consolidado neto	-	-	-	-	-	356.414	356.414
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	-	-	-	-	-	(102.502)	(102.502)
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad	-	-	-	-	-	253.912	253.912

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018.

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

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Grupo no mantiene saldos con partes vinculadas y empresas asociadas. Por su parte, durante el primer semestre de los ejercicios 2019 y 2018 se han producido las siguientes operaciones con partes vinculadas:

	Miles de Euros	
	Junio 2019	Junio 2018
	Ingresos por arrendamientos	Ingresos por arrendamientos
Gas Natural Fenosa, S.D.G. (*)	1.508	2.645
<b>Total</b>	<b>1.508</b>	<b>2.645</b>

(\*) Gas Natural, SDG, S.A. era el socio de la Sociedad Dominante en la sociedad dependiente Torre Marenostrum, S.L. Con fecha 30 de abril de 2019, la Sociedad Dominante ha adquirido la participación mantenida en la sociedad dependiente por Gas Natural, SDG, S.A. (Nota 2).

### 17. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros de la alta dirección

#### a) Composición del Consejo de Administración

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 10 hombres y 3 mujeres a 30 de junio de 2019, siendo su composición la siguiente:

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

Con fecha 24 de enero de 2019, Dña. Ana Sainz de Vicuña ha presentado su dimisión como Consejera.

Con fecha 14 de mayo de 2019, la Junta General de Accionistas ha nombrado nuevas Consejeras Independientes a Dña. Ana Bolado Valle y Dña. Ana Peralta Moreno.

#### b) Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el primer semestre de los ejercicios 2019 y 2018 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante clasificadas por concepto han sido las siguientes:

#### 30 de junio de 2019

	Miles de Euros		
	Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	Otras empresas del Grupo	Total
<b>Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos(*):</b>	<b>2.727</b>	<b>75</b>	<b>2.802</b>
<b>Dietas:</b>	<b>268</b>	<b>27</b>	<b>295</b>
Dietas Consejeros	268	27	295
<b>Dietas Consejeros Ejecutivos</b>	-	<b>22</b>	<b>22</b>
<b>Remuneraciones fijas:</b>	<b>394</b>	<b>41</b>	<b>435</b>
Retribución Consejeros	267	41	308
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	52	-	52
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	75	-	75
<b>Remuneraciones fijas Consejeros Ejecutivos</b>	-	<b>35</b>	<b>35</b>
<b>Total</b>	<b>3.389</b>	<b>200</b>	<b>3.589</b>

Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos (*):	2.727	132	2.859
---	-------	-----	-------

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

### 30 de junio de 2018

	Miles de Euros		
	Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	Otras empresas del Grupo	Total
<b>Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos(*):</b>	<b>1.234</b>	<b>75</b>	<b>1.309</b>
<b>Dietas:</b>	<b>342</b>	<b>38</b>	<b>380</b>
Dietas Consejeros	342	38	380
<b>Dietas Consejeros Ejecutivos</b>	-	<b>19</b>	-
<b>Remuneraciones fijas:</b>	<b>381</b>	<b>50</b>	<b>431</b>
Retribución Consejeros	243	50	293
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	63	-	63
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	75	-	75
<b>Remuneraciones fijas Consejeros Ejecutivos</b>	-	<b>35</b>	<b>35</b>
<b>Total</b>	<b>1.957</b>	<b>217</b>	<b>2.174</b>
Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos (*):	1.234	129	1.363

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

Las retribuciones devengadas durante el primer semestre del ejercicio 2019 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su condición de tales en concepto de cantidad fija y remuneración por dietas de asistencia ascienden a 662 miles de euros (723 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2018). Adicionalmente, ciertos consejeros no ejecutivos de la Sociedad Dominante han percibido de SFL 68 miles de euros en su condición de administradores de dicha sociedad (88 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2018).

Las retribuciones dinerarias de los consejeros ejecutivos durante el primer semestre del ejercicio 2019 por todos los conceptos percibidos de la Sociedad Dominante ascienden a 2.727 miles de euros, y adicionalmente, han percibido en concepto de retribución en especie 2.109 miles de euros correspondientes al plan de entrega de acciones a largo plazo (1.234 y 1.828 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2018, respectivamente). Adicionalmente, los consejeros ejecutivos de la Sociedad Dominante han percibido de SFL 129 miles de euros en su condición de administradores de dicha sociedad (129 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2018).

A 30 de junio de 2019 y 2018, 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, por importe de 300 y 393 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, con unas aportaciones anuales conjuntas de 182 y 180 miles de euros en 2019 y 2018, respectivamente. A 30 de junio de 2019, la Sociedad Dominante ha registrado 91 miles de euros por dicho concepto en el epígrafe "Gastos de personal" del estado de resultado global resumido consolidado (durante el primer semestre del ejercicio 2018 registró 90 miles de euros derivados de dicho acuerdo).

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 2019 y 2018, dos miembros del Consejo de Administración tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2019 y 2018, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades

entre la Sociedad Dominante y los miembros del Consejo de Administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

### c) Retribución a la alta dirección

La alta dirección de la Sociedad Dominante está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad Dominante. Tanto a 30 de junio de 2019 como de 2018 la alta dirección está formada por dos hombres y dos mujeres.

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el primer semestre del ejercicio 2019 ascienden a 1.070 miles de euros. Adicionalmente, han recibido 1.657 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (730 y 1.436 miles de euros durante el mismo periodo del ejercicio 2018).

El Consejo de Administración celebrado el 27 de julio de 2016 aprobó la concesión a un miembro de la alta dirección de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, con unas aportaciones anuales de 62 miles de euros, tanto en 2019 como en 2018. A 30 de junio de 2019 y 2018, la Sociedad Dominante ha registrado 32 y 31 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gastos de personal" del estado de resultado global consolidado.

A 30 de junio de 2019 y 2018 un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

## **18. Plantilla media**

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

	Nº de empleados				Media 1r semestre 2019		Media 1r semestre 2018	
	Junio 2019		Junio 2018		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres				
Direcciones Generales y de Área	13	7	16	7	13	7	17	7
Técnicos titulados y mandos intermedios	35	40	38	41	35	41	37	41
Administrativos	30	82	20	63	28	79	18	61
Otros	6	1	5	1	6	1	5	2
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>130</b>	<b>79</b>	<b>112</b>	<b>82</b>	<b>128</b>	<b>77</b>	<b>111</b>

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

## Informe de Gestión Consolidado correspondiente al primer semestre del ejercicio 2019

### 1. Situación de la Sociedad

#### Situación del mercado de alquiler

##### **Barcelona**

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona durante el primer semestre de 2019 estableció el récord de la historia, situándose en los 251.000m<sup>2</sup> contratados. Destaca que de los 103.450m<sup>2</sup> contratados en el segundo trimestre, el 16% ha sido ocupado por operadores de espacios flexibles (mercado coworking), mostrando su interés por el mercado de Barcelona. Asimismo, el volumen de oferta futura a corto plazo que está por llegar se sitúa en un nivel que la actual demanda puede fácilmente absorber. La tasa de desocupación en el CBD (Central Business District) sigue en mínimos históricos del 1,9%. La escasez de oferta prime combinado con una fuerte demanda impulsa la renta prime hasta 26,75€/m<sup>2</sup>/mes, un incremento del 7% en lo que va de año.

##### **Madrid**

En el mercado de oficinas de Madrid, se firmaron más de 191.000m<sup>2</sup> durante el segundo trimestre del ejercicio 2019, situando la contratación del primer semestre en 334.500m<sup>2</sup> un 42% superior al mismo semestre del año anterior. La disponibilidad del mercado de Madrid se sitúa en un 9%, siendo la desocupación en el CBD en torno al 6%. A cierre del primer semestre, la renta prime sigue creciendo en Madrid y se sitúa en los 35,75€/m<sup>2</sup>/mes, lo que supone un incremento del 4% en lo que va de año.

##### **París**

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación del primer semestre de 2019 ha alcanzado un total de 1.101.000 m<sup>2</sup>, situándose en línea con el promedio de los últimos años. El mercado de coworking ha tenido un fuerte crecimiento en los últimos 3 años, prueba de ello es que, en el primer semestre de 2019, el 50% de las transacciones de más de 5.000m<sup>2</sup> está protagonizada por operadores de espacios flexibles. Se estima el stock futuro en los tres próximos años de 2,2 millones de metros cuadrados que ya se encuentran pre-alquilados será insuficiente para absorber la demanda del mercado. Esta situación se acentúa en la zona CBD donde la tasa de desocupación se sitúa en 1,6%, nivel históricamente bajo y continúa ejerciendo presión sobre las rentas prime, las cuales siguen incrementando y se sitúan en niveles de 830€/m<sup>2</sup>/año, un incremento del 3% en lo que va de año.

*Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE & Savills*

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

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

La compañía tiene una capitalización de mercado de aproximadamente 5.000 millones de euros con un free float en entornos del 60% 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 portfolio de oficinas.

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

En los últimos tres años, el Grupo ha ejecutado exitosamente su programa de adquisiciones realizando inversiones por más de 700 millones de euros (importes comprometidos incluido el capex futuro). Todas las adquisiciones corresponden a activos en buenas ubicaciones con buenos fundamentales, potencial de retorno adicional través de reposicionamiento inmobiliario y siempre manteniendo la máxima disciplina financiera.

Grupo Colonial dispone a cierre del primer semestre del ejercicio 2019 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de “Investment Grade”. El LTV (Loan to value) del Grupo se sitúa en un 37,9% a junio 2019.

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 de los negocios**

### **Introducción**

A 30 de junio de 2019, la cifra de negocio del Grupo correspondiente al negocio recurrente, el alquiler, ha sido de 174 millones de euros.

El beneficio de explotación ha sido de 133 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 CB Richard Ellis y Jones Lang Lasalle, en España, y Jones Lang Lasalle y Cushman & Walkfield en Francia, al cierre del semestre, ha sido de 419 millones de euros. Este ajuste, registrado tanto en Francia como en España, es fruto de un incremento del valor en términos homogéneos del 4,2% de los activos de alquiler en explotación respecto diciembre 2018 (5% en España y en 4% en Francia).

El gasto financiero neto ha sido de 53 millones de euros, incluyendo los 2 millones de euros que corresponden a los costes financieros de proyectos en curso que han sido capitalizados.

Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado atribuible a los minoritarios (78 millones de euros), el resultado después de impuestos atribuible a la Sociedad Dominante asciende a 338 millones de euros de beneficio.

### **Resultados del ejercicio**

Los hechos más destacables del negocio de alquiler se resumen a continuación:

El primer semestre del año 2019 ha sido excelente para el Grupo Colonial con un retorno total anual para el accionista del 18% debido a un incremento interanual del EPRA NAV por acción del 16% en combinación con una rentabilidad por dividendo del 2%.

Los resultados del primer semestre de 2019 son un claro reflejo de la exitosa estrategia de crecimiento del Grupo, como muestran las siguientes cifras:

- > Valor de los activos de 11.798 millones de euros, +16% vs año anterior (+4% like for like en los últimos 6 meses)
- > Ingresos por rentas de alquiler de 174 millones de euros, correspondientes al negocio recurrente de la compañía, +2% vs año anterior (+4% like for like)
- > Beneficio neto recurrente de 69 millones de euros, +66% vs año anterior
- > EPRA NAV de 10,52€/acción, +16% vs año anterior
- > Retorno total para el accionista<sup>1</sup> del 18% en un año

El Grupo ha obtenido unos resultados operativos muy sólidos, capturando fuertes incrementos de rentas en todos los mercados:

- > 60 contratos firmados correspondientes a más de 129.000m<sup>2</sup> y 43 millones de euros de rentas anuales
- > Desocupación EPRA en niveles del 4%
- > Captura de crecimientos en rentas: +9% vs renta de mercado diciembre 2018 y +11% de “release spread”<sup>2</sup>

#### Fuerte crecimiento en Ingresos

El Grupo cierra el primer semestre del año 2019 con unos ingresos por rentas de alquiler, correspondientes al negocio recurrente de la compañía, de 174 millones de euros, un incremento del 4% en términos comparables “like for like”, respecto al año anterior.

El crecimiento like for like de los ingresos por rentas se ha obtenido en todos los mercados donde opera el Grupo:

- > Barcelona +4% like for like debido al incremento de rentas en toda la cartera, destacando el activo Diagonal, 609, así como un incremento de ocupación en activos como Park Cugat y Torre BCN.
- > Madrid +5% like for like impulsado por crecimiento en la actualización de rentas a mercado de activos como Castellana 43, Sagasta 31, Martínez Villergas y Egeo. También suponen un impacto positivo significativo las nuevas contrataciones en el activo Discovery Building.
- > París +4% like for like el ingreso por rentas se ha incrementado en 3,3 millones de euros. Esto se debe a los contratos firmados en 2018, principalmente en Washington Plaza y Cézanne Saint-Honoré con incrementos de rentas.

Estos niveles de crecimiento like for like se sitúan claramente por encima de la media de los datos comparables de los competidores en España y Europa.

#### Creación de valor inmobiliaria

La valoración de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2019 asciende a 11.798 millones de euros, un aumento interanual del 9% like for like (+4% en 6 meses). Incluyendo el impacto de las ventas realizadas, el aumento interanual ha sido del 5% (+4% en 6 meses).

Dicho aumento de valor es consecuencia de aumentos de los precios de alquiler y compresión de yields en todo el portfolio complementado por incrementos de valor obtenidos a través de la exitosa ejecución de proyectos.

Por segmentos, los portfolios de Barcelona y Madrid han alcanzado un crecimiento like for like interanual del 19% y del 9%, respectivamente. Cabe resaltar en particular la fuerte revalorización en los últimos 6 meses en Barcelona, en un 8%.

(1) Crecimiento del NAV por acción + dividendo pagado

(2) Renta firmada en renovaciones versus renta anterior

El portfolio de París ha aumentado un 6% like for like en términos interanuales (+4% like for like en los primeros seis meses del año 2019) estableciendo claramente un referente de crecimiento para el mercado de París.

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

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

#### Contrataciones con importantes crecimientos en rentas

Durante el primer semestre del ejercicio 2019, Grupo Colonial ha formalizado 60 contratos de alquiler correspondiente a más de 129.000m<sup>2</sup> y rentas anuales de 43 millones de euros.

En comparación con la renta de mercado (ERV) a diciembre 2018 los precios de alquiler firmados han aumentado un 9% en el primer semestre del ejercicio 2019 y el incremento medio de las renovaciones ("release spread") ha sido del 11%.

En Barcelona se han firmado rentas un 13% superiores a las rentas de mercado, impulsado por el pre-alquiler registrado en el proyecto Pedralbes. En la cartera de París, el incremento respecto a la renta de mercado ha sido del 11% y en la cartera de Madrid un 4%.

#### Sólidos niveles de ocupación

Destaca el portfolio de oficinas de Barcelona con una ratio de desocupación del 1% y de París con un 1,6%.

El portfolio de oficinas de Madrid tiene una desocupación del 9%, mejorando +311pbs respecto al año anterior, y +91pbs en 6 meses:

- > Un 6% de desocupación se concentra principalmente en activos de la cartera de Axiare ubicados en Arroyo de la Vega y Campo de las Naciones. En particular destacan dos proyectos entregados recientemente, Avenida Bruselas (100% alquilado, si bien con efecto en ocupación a lo largo del mes de julio) y Ribera de Loira (ocupación a Junio del 20%). Adicionalmente el activo Virto tiene una ocupación del 40% a Junio.
- > El resto de la cartera de Madrid tiene unos niveles de ocupación sólidos, manteniendo una desocupación del 3%. Los metros disponibles actualmente suponen una oferta de máxima calidad en segmentos de mercados atractivos, donde claramente existe escasez de producto "Grado A". En consecuencia, ofrecen un importante potencial de ingresos por rentas adicionales a capturar en los próximos trimestres. Asimismo, indicar la entrada de explotación de 1.900m<sup>2</sup> en el activo de Castellana 163, activo ubicado en el CBD de Madrid, que se está reposicionando progresivamente por plantas.

Considerando el alta del 100% del alquiler del inmueble Avenida de Bruselas 38, que se producirá durante el mes de julio, la desocupación de la cartera de Madrid sería del 6,9%.

### **Vectores de crecimiento**

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

#### **A. Un pipeline atractivo de proyectos**

Una cartera de 12 proyectos de más correspondiente a más de 211.000m<sup>2</sup> para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y, por tanto, un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales.

A fecha actual 5 de los 12 proyectos (en concreto Pedralbes Center, Gala Placidia, Diagonal 525, Castellana 163 y Louvré Saint Honoré) ya cuentan con acuerdos de pre-alquiler en muy buenos términos, elevando de manera significativa la visibilidad sobre flujos de caja futuros y creación de valor. Los otros proyectos de la cartera siguen avanzando y ya cuentan con muy buenas perspectivas de mercado, en ubicaciones excelentes y con poca oferta nueva en estas zonas.

## B. Un fuerte posicionamiento prime con una cartera de activos para capturar el ciclo

De nuevo el primer semestre ha mostrado la capacidad de la cartera de contratos de Grupo Colonial para capturar las rentas máximas de mercado obteniendo importantes incrementos de precios de alquiler con “release spreads” de doble dígito.

Adicionalmente se han identificado nuevos programas de renovación, acelerando la rotación de clientes en los espacios correspondientes. Destacamos dos inmuebles en el Prime CBD, en particular 106 Haussmann en París, Ortega y Gasset en Madrid y el activo Torre Marenostrum en el distrito tecnológico 22@ de Barcelona.

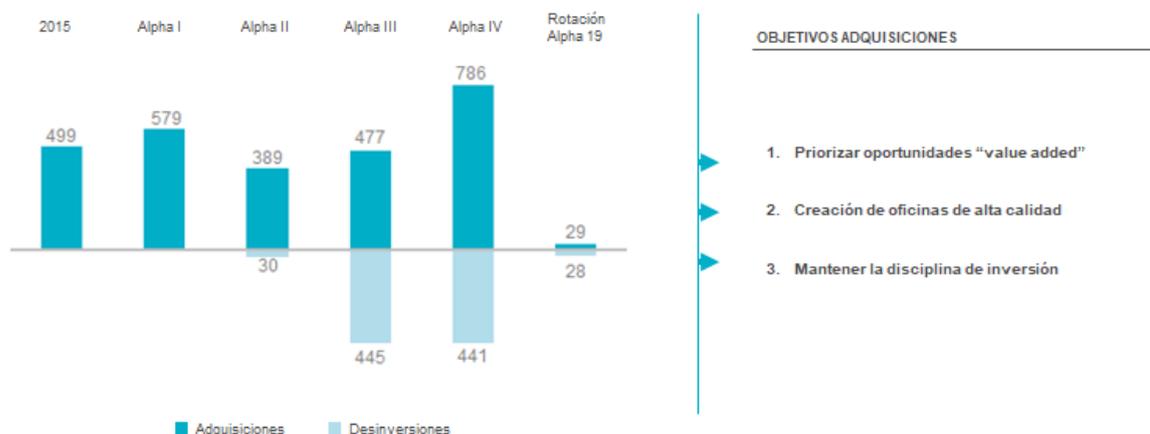
El inmueble Haussmann 106 ofrece casi 15.000m<sup>2</sup> en el centro de París que se renovarán durante el año 2020 pudiendo ofrecer un producto de máxima calidad. Dichas características han permitido pre-alquilar durante el segundo semestre la totalidad del inmueble con un contrato de obligado cumplimiento a 12 años a una renta por encima de 800 €/m<sup>2</sup>/año, referencia prime en París.

## C. Disciplina en el programa de adquisiciones & desinversiones

Colonial ha implementado exitosamente en los últimos años el objetivo de inversión orgánica anunciado al mercado de capitales: adquisiciones de activos priorizando operaciones “off-market”, identificando inmuebles con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Desde el año 2015, Grupo Colonial ha materializado importantes inversiones y desinversiones:

INVERSIONES NETAS DESDE 2015 - €m

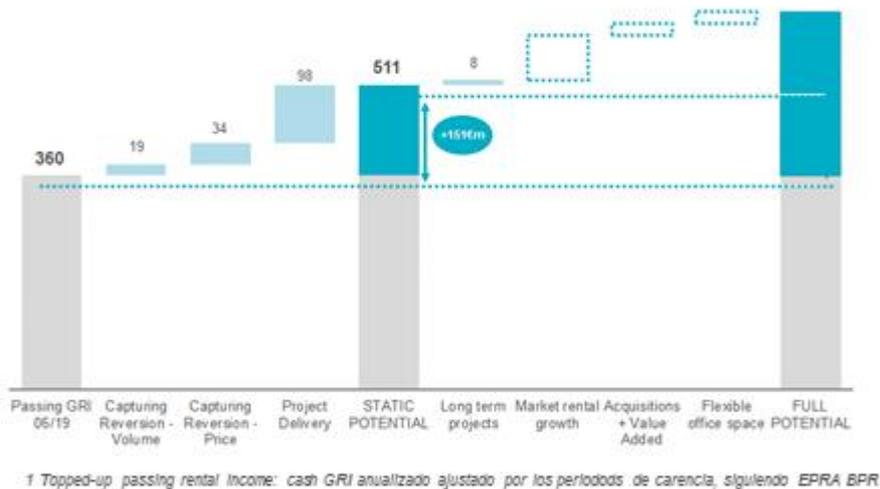


En este sentido, Grupo Colonial realizó a principios del ejercicio 2019, la Rotación Alpha 2019, consistente en las siguientes operaciones:

- > Venta del Hotel Centro Norte, activo no estratégico en una ubicación secundaria en el noreste de Madrid, con una prima del 11% sobre la última tasación.
- > Adquisición del 45% restante del inmueble Torre Marenostrum a Naturgy, accediendo al 100% de propiedad de este inmueble singular ubicado en el mercado 22@ de Barcelona en frente del mar.

## Potencial de flujo de caja & valor futuro

La cartera de contratos de activos de Grupo Colonial tiene el potencial de alcanzar unos ingresos anuales (passing rents) de 511 millones de euros, lo que supone un incremento del 42% (+151 millones de euros) respecto al flujo de caja actual.



### Estructura financiera

A 30 de junio 2019 el Grupo Colonial presenta un balance solido con un LTV del 37,9% (135 pb mejor que a inicios del año) y un Rating por parte de Standard & Poors de BBB+, mayor rating en el sector inmobiliario español.

Grupo Colonial dispone de 2.195 millones de euros entre efectivo y líneas de financiación disponibles con un vencimiento de la deuda de 5,3 años. En particular cabe destacar que el 64% de la deuda de Grupo tiene vencimiento a partir de 2031.

En el primer semestre de 2019 Colonial ha finalizado la reestructuración de la deuda pendiente de Axiare cancelando diversos préstamos bilaterales por importe de 162 millones de euros y refinanciando dos préstamos bilaterales por importe de 151 millones de euros mejorando márgenes y cancelando garantías hipotecarias.

Se han iniciado las emisiones de pagarés a corto plazo bajo el programa ECP registrado en diciembre de 2018, siendo las emisiones vigentes a 30 de junio de 424 millones de euros.

SFL, por su parte, ha reestructurado un préstamo sindicado que le ha permitido un incremento en el límite a 390 millones de euros y mejorar tanto en márgenes como en vencimientos. Durante el primer semestre del ejercicio ha realizado también emisiones de pagarés a corto plazo siendo las emisiones al cierre del semestre de 354 millones de euros.

### Sólida evolución en bolsa

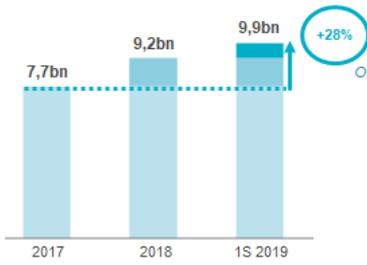
Las acciones de Colonial han cerrado a cierre del primer semestre del ejercicio 2019, con una revalorización del 25%, batiendo los índices de referencia (EPRA & IBEX35). La evolución de la cotización refleja el respaldo del mercado de capitales a la exitosa ejecución de la estrategia de crecimiento del Grupo Colonial. La cotización de la acción de Colonial destaca frente a sus competidores como unos de los títulos más próximos al valor por fundamentales.

### **Estrategia ESG**

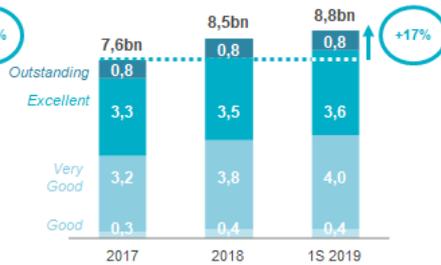
Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en una estrategia de crecimiento que tiene como principal característica ofrecer la máxima calidad en sus inmuebles. Este hecho se refleja en el elevado nivel de certificaciones de la cartera de inmuebles del Grupo Colonial.

El 91% de la cartera tiene sellos de certificación energética Leed o Breeam. En particular 1.845 millones de euros de activos tienen calificaciones Leed (+4% vs 12/18) y 8.837 millones de euros de activos tienen calificaciones Breeam (+4% vs 12/18).

Portafolio con Leed / Bream<sup>1</sup> - Valor



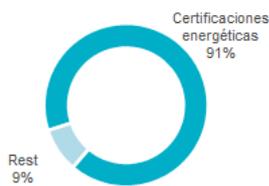
# Certificaciones Bream



# Certificaciones Leed



Portafolio con Leed / Bream<sup>1</sup> - Valor



Certificaciones Bream – Valor



Certificaciones Leed – Valor



(1) Portafolio in operation

Este nivel de certificaciones se sitúa claramente por encima de la media en el sector. Asimismo, el plan estratégico de sostenibilidad ejecuta iniciativas de eficiencia energética, apostando por una mejora continua activo por activo.

La elevada calidad del portafolio de Colonial se refleja en el elevado nivel de certificación de los activos. A principios del año 2019 BREEAM/GRESB ha reconocido al Grupo Colonial como líder, número uno en Europa, en inversión responsable a través del premio “Award for Responsible Real Estate Investment” en la categoría de grandes portafolios.



El liderazgo europeo de Colonial en materia ESG, ha permitido formalizar préstamos por un volumen total de 151 millones de euros con ING y Caixabank.

### 3. Liquidez y recursos de capital

Véase apartado “Gestión del capital y política de gestión de riesgos” de la Nota 14-o de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2018, así como de la Nota 10 los presentes estados financieros intermedios resumidos.

### 4. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

#### Gestión del Riesgo

Colonial está expuesta a una diversidad de factores de riesgos, derivados de los países en los que opera y de la propia naturaleza de su actividad. El Consejo de Administración de Colonial es el responsable de la determinación de la política de control y gestión de riesgos, identificando los principales riesgos del Grupo e implementando y supervisando el Sistema de Control y Gestión de Riesgos desarrollado por Colonial, que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización. A continuación, se desarrollan los riesgos ligados a la actividad del Grupo.

### Riesgos Estratégicos:

Se analizan los riesgos relacionados con el sector y el entorno en el que se desarrolla la actividad del Grupo, los mercados en los que opera y las estrategias que adopta para desarrollar su actividad.

- Riesgos asociados a la coyuntura del sector: Grupo Colonial presta especial atención a los riesgos económicos, políticos, jurídicos y sociales relacionados con los países en los que opera (España y Francia). A pesar de la desaceleración de la economía global, el sector inmobiliario europeo ha continuado caracterizándose por ser un sector con gran dinamismo, alcanzando unos niveles de inversión y de comercialización muy significativos. La previsión de crecimiento de la economía francesa en niveles similares a la media europea y de la economía española en niveles claramente superiores a dicha media, permiten al Grupo afrontar los próximos años con perspectivas optimistas en términos de crecimiento sostenible y de rentabilidad de sus inversiones.
- Riesgos asociados a un sector competitivo: El sector inmobiliario patrimonialista se caracteriza por ser altamente competitivo, alcanzando unos niveles elevados de inversión en los últimos años liderada por los fondos de inversión internacionales especializados y por las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (socimis). Grupo Colonial mantiene una posición destacada de referencia en el sector inmobiliario europeo, debido a la elevada calidad y valor de sus activos y a la estrategia en concentrar su actividad en el alquiler de oficinas, fundamentalmente, en las zonas denominadas *prime* o “*Central Business District*” (CBD) de Barcelona, Madrid y París. La exitosa ejecución de la estrategia de inversión y crecimiento orgánico, llevada a cabo en los últimos ejercicios a través de los diferentes proyectos Alpha, ha reforzado el posicionamiento del Grupo como líder en el sector.
- Riesgos relacionados con el valor de sus activos: Grupo valora semestralmente todos sus activos inmobiliarios, realizándose dichas valoraciones por expertos independientes y aplicando criterios objetivos de mercado. Colonial dedica una cantidad significativa de sus recursos a la inversión y mantenimiento de sus activos inmobiliarios con el fin de optimizar el valor y el posicionamiento de dichos activos en el mercado, y optimizar por tanto los ingresos y rentabilidades obtenidas de dichos activos.

### Riesgos Corporativos:

Se analizan los riesgos relativos a la estructura organizativa, cultura empresarial, políticas corporativas y atribución en la toma de decisiones clave de los Órganos de Gobierno.

- Riesgo de compromiso de ESG: La política de ESG (“*Environment, Social and Governance*”) tiene por objetivo sentar los principios y las bases de los compromisos de responsabilidad social corporativa que el Grupo mantiene con sus grupos de interés. La gestión de dichas expectativas y de la estrategia en los ámbitos medioambiental, social y de gobierno corporativo forma parte de los objetivos que tiene el Grupo para los próximos años en términos de sostenibilidad y de creación de valor para dichos grupos de interés.
- Anticipación a las nuevas tendencias: El sector inmobiliario, al igual que otros sectores, requiere la constante adaptación a las tendencias emergentes. El creciente desarrollo de la digitalización en todos los sectores, las nuevas tecnologías aplicadas en el sector inmobiliario, así como el aumento de los espacios de coworking, implican cambios constantes que afectan de forma particular al sector inmobiliario. En este ámbito, en el 2019 el Grupo Colonial continúa consolidando su estrategia de crecimiento en el ámbito del coworking, a través de la apertura de nuevos centros Utopicus, así como a través del desarrollo de proyectos de digitalización y nuevas tecnologías en el desarrollo de servicios y nuevos modelos de negocio en el sector inmobiliario.

### Riesgos Operacionales:

Este ámbito hace referencia a los riesgos relativos a pérdidas por fallos o por una gestión inadecuada en la gestión de las operaciones.

- Riesgos financieros: El Grupo realiza una gestión eficiente de los riesgos financieros con el objeto de mantener niveles de liquidez y endeudamiento adecuados, minimizar el coste de financiación y garantizar el cumplimiento de sus planes de negocio:
  - Riesgo de exposición a variaciones del tipo de interés: La gestión del riesgo tiene el objetivo de reducir la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Grupo Colonial contrata instrumentos financieros para cubrir las variaciones del tipo de interés efectivo. El Grupo mantiene un elevado porcentaje de su endeudamiento financiero bruto referenciado a tipo fijo.
  - Riesgos de financiación y endeudamiento: La estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades, como en productos y en vencimiento. En 2018, el Grupo obtuvo la calificación crediticia de *Standard & Poor's* de BBB+ con perspectiva estable y en 2019 Colonial obtuvo por parte de *Moody's* la calificación de Baa con perspectiva estable. Ello es consecuencia de la mejora de la estructura financiera ampliando y diversificando el vencimiento de la deuda, manteniendo el

endeudamiento financiero neto del Grupo (*“Loan to Value”*) en niveles adecuados, proporcionando así la capacidad financiera suficiente al Grupo para acometer los proyectos previstos y asumir importantes cotas de crecimiento en los próximos años.

- *Riesgo de liquidez*: Tal como se ha comentado en el párrafo anterior, el Grupo dispone de las fuentes de financiación necesarias para asumir los proyectos actuales, así como los enmarcados en su plan de negocios, manteniendo una elevada capacidad de atraer capital, obtener liquidez y nuevas líneas de financiación.
- Riesgos propios de la gestión del patrimonio: La gestión sostenible del patrimonio requiere importantes niveles de inversión que el Grupo destina para adquirir, construir, rehabilitar y mantener un nivel elevado de calidad de sus activos inmobiliarios, los cuales destacan por sus elevados niveles de eficiencia energética. Esta estrategia de gestión patrimonial está incorporada en la organización y en el plan de negocio del Grupo. Así mismo, los activos inmobiliarios Grupo Colonial están expuestos al riesgo genérico de daños para el cual el Grupo dispone de coberturas contratadas suficientes para cubrir el coste de reconstrucción de los inmuebles su propiedad, así como los daños causados a terceros. Adicionalmente, la gestión comercial está enfocada a mantener niveles mínimos de desocupación maximizando las rentas obtenidas por el alquiler de los activos del Grupo y la vida media de los contratos firmados. El éxito de dicha gestión patrimonial tiene una repercusión directa en el valor de los activos del Grupo.

#### Riesgos de Cumplimiento:

Se analizan eventuales riesgos de tipo normativo asociados con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la legislación aplicable, los contratos con terceros y las obligaciones autoimpuestas por el Grupo, fundamentalmente a través de su código ético y de conducta.

- Riesgos derivados del cumplimiento normativo: El proceso de identificar y valorar los riesgos de incumplimiento normativo o contractual que pudieran derivar en un procedimiento judicial contra el Grupo, permite tomar las medidas correctoras oportunas para mitigar el riesgo o en su caso el posible impacto, a través de los controles establecidos en el modelo de prevención de delitos definido e implantado por el Grupo. Adicionalmente la Sociedad dispone de un seguro que cubre los costes legales o daños potenciales contra administradores y directivos.
- Riesgos fiscales: Grupo Colonial está expuesto a la normativa fiscal general de los países en los que opera, así como a las específicas de los regímenes SOCIMI y SIIC, respectivamente en España y Francia. En este sentido, Colonial dispone de una política fiscal, de una estrategia fiscal y de un sistema de gestión de riesgos fiscales, estableciendo las medidas adecuadas para el control y seguimiento de la gestión de los riesgos de dicho ámbito.

#### Riesgos de Reporting:

Con la finalidad de dar cobertura a esta tipología de riesgos, que puedan generar errores o incumplimiento de la información pública emitida por el Grupo, y garantizar la fiabilidad de dicha información pública, Colonial desarrolló un modelo organizativo y de supervisión de los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), siendo Auditoría Interna la responsable de realizar las pruebas necesarias para verificar el cumplimiento de las políticas, los manuales y los procedimientos definidos para las SCIIF, validando la eficacia de los controles implantados en dichos procesos.

### **5. Hechos posteriores**

No se han producido hechos posteriores significativos.

### **6. Evolución previsible**

#### Barcelona y Madrid

La economía española mantiene un buen ritmo de crecimiento y ha sorteado mejor que sus socios la desaceleración de la economía global. Así, mientras que en el primer trimestre del 2019 la eurozona en su conjunto avanzó un 1,2% interanual, el crecimiento del PIB de España en el 2,4% interanual. Este ritmo de crecimiento refleja la elevada generación de empleo, la mejora de la confianza de los consumidores y el buen ritmo de avance de las cifras de negocios del sector servicios (+5,4% interanual en abril, media móvil de tres meses) y del sector industrial (+2,4% interanual). Prueba de ello es que en mayo de 2019 el número total de afiliados a la Seguridad Social se situó en 19.442.113 personas, una cifra muy cercana al máximo histórico alcanzado en julio de 2007.

Por lo que se refiere al mercado de oficinas en Barcelona y Madrid se espera que la demanda continúe en un volumen elevado. Esta demanda unida a una oferta de calidad escasa hace que las rentas prime continúen

creciendo y que los proyectos continúen siendo pre-alquilados. Con ello se prevé que continúe el apetito inversor buscando rentabilidades superiores al de los mercados financieros tradicionales.

### París

El mercado de París es uno de los más importantes a nivel mundial. Durante los últimos trimestres se han observado claros indicios de mejora en la demanda especialmente para la zona CBD, donde existe una clara escasez de producto prime. A día de hoy la disponibilidad de espacio de oficinas en esta zona se sitúa en el mínimo de los últimos 10 años. En consecuencia, para inmuebles Prime en zonas CBD, los principales consultores prevén una consolidación de la tendencia positiva iniciada a finales del 2014.

Respecto a las perspectivas de crecimiento, se espera que la economía francesa crezca alrededor del 1,6% para los siguientes dos años, dato positivo ya que este crecimiento supone un aumento con respecto al alcanzado en el 2018 y se sitúa por encima de la media de la eurozona.

### Estrategia a futuro

El mercado de inversión ha registrado volúmenes de contratación récord. En el actual entorno de tipos de interés en mínimos, se prevé que continúe el elevado interés inversor por producto prime.

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

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

### **7. Actividades de Investigación y desarrollo**

A consecuencia de las propias características 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**

Durante el primer semestre del 2019, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ha entregado 493.894 acciones propias a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo. A 30 de junio de 2019 la Sociedad Dominante mantiene un saldo final de 278.866 acciones de 697 miles de euros de valor nominal (2,5 euros por acción), que representan un 0,06% del capital social de la Sociedad Dominante.

## 9. Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority)

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

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

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

<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>Like for like Rentas</b>	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida " <i>Importe neto de la cifra de negocio</i> " comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.
<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>Loan to Value Grupo o LtV Grupo</b>	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida " <i>Efectivo y medios equivalentes</i> " entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
<b>LtV Holding o LtV Colonial</b>	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida " <i>Efectivo y medios equivalentes</i> " de la Sociedad Dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100% entre la suma de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100% y el EPRA NAV del resto de participaciones financieras en sociedades dependientes.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.

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.

**EPRA NAV (EPRA Net Asset Value)**

	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>EPRA NAV (EPRA Net Asset Value)</b>	<i>(Millones de euros)</i>	
<b>"PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE"</b>	<b>5.047</b>	<b>4.811</b>
<b>Incluye:</b>		
(i.a) Revalorización de activos de inversión	19	24
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo	7	7
(i.c) Revalorización de otras inversiones	19	26
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	n.a.	n.a.
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	8	n.a.
<b>Excluye:</b>		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	4	2
(v.a) Impuestos diferidos	244	228
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	n.a.	n.a.
<b>Incluye/excluye:</b>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	n.a.	n.a.
<b>EPRA NAV</b>	<b>5.348</b>	<b>5.098</b>

▪ **EPRA NNAV (EPRA "triple neto")**

	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>EPRA NNAV (EPRA "triple neto")</b>	<i>(Millones de euros)</i>	
<b>EPRA NAV</b>	<b>5.348</b>	<b>5.098</b>
<b>Incluye:</b>		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(4)	(2)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(272)	(14)
(iii) Impuestos diferidos	(244)	(229)
<b>EPRA NNAV</b>	<b>4.831</b>	<b>4.853</b>

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

Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV excluding Transfer costs	30/06/2019	31/12/2018
	(Millones de euros)	
Barcelona	1.268	1.175
Madrid	2.460	2.511
Paris	6.484	6.256
<b>Cartera de explotación</b>	<b>10.211</b>	<b>9.942</b>
<b>Proyectos</b>	<b>1.099</b>	<b>925</b>
<b>Logístico y otros</b>	<b>488</b>	<b>481</b>
<b>Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción y autocartera de la Sociedad Dominante</b>	<b>11.798</b>	<b>11.348</b>
España	4.975	4.778
Francia	6.823	6.570

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

Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	30/06/2019	31/12/2018
	(Millones de euros)	
<b>Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción</b>	<b>11.798</b>	<b>11.348</b>
Más: costes de transacción	592	567
<b>Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción, autocartera, EPRA</b>	<b>12.390</b>	<b>11.915</b>
España	5.115	4.910
Francia	7.276	7.005

▪ **Like for like Rentas**

	<b>Barcelona</b>	<b>Madrid</b>	<b>París</b>	<b>Logístico y otros</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Like for like Rentas</b>	<i>(Millones de euros)</i>				
<b>Ingresos por Rentas 1º semestre 2017</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>99</b>	<b>0</b>	<b>141</b>
<i>Like for like</i>	1	2	4	0	7
Proyectos y altas	0	1	0	0	1
Inversiones y desinversiones	0	2	(7)	0	4
Axiare	2	16	0	8	26
Otros e indemnizaciones	0	0	0	0	0
<b>Ingresos por Rentas 1º semestre 2018</b>	<b>20</b>	<b>46</b>	<b>96</b>	<b>8</b>	<b>170</b>
<i>like for like</i>	1	2	3	0	6
Proyectos y altas	1	(1)	(1)	0	(1)
Inversiones y desinversiones	1	(4)	0	2	(1)
Axiare	0	0	0	0	0
Otros e indemnizaciones	0	0	0	0	0
<b>Ingresos por Rentas 1º semestre 2019</b>	<b>23</b>	<b>43</b>	<b>98</b>	<b>10</b>	<b>174</b>

▪ **Like for like Valoración**

	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Like for like Valoración</b>	<i>(Millones de euros)</i>	
<b>Valoración a 1 de enero</b>	<b>11.348</b>	<b>9.282</b>
<i>like for like</i> España	223	381
<i>like for like</i> Francia	254	341
Adquisiciones	-	1.422
Desinversiones	(27)	(78)
<b>Total valoración</b>	<b>11.798</b>	<b>11.348</b>

▪ **Loan to Value Grupo o LtV Grupo**

	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Loan to Value Grupo o LtV Grupo</b>	<i>(Millones de euros)</i>	
Endeudamiento financiero bruto	5.029	4.748
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(330)	(68)
<b>(A) Endeudamiento financiero neto</b>	<b>4.699</b>	<b>4.680</b>
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.391	11.915
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad Dominante valoradas a EPRA NAV	8	8
<b>(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad Dominante</b>	<b>12.399</b>	<b>11.923</b>
<b>Loan to Value Grupo (A)/(B)</b>	<b>37,9%</b>	<b>39,3%</b>

▪ **LtV Holding o LtV Colonial**

<b>LtV Holding o LtV Colonial</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Sociedad Holding	<i>(Millones de euros)</i>	
Endeudamiento financiero bruto	3.225	3.002
Menos: "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad Dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%	(284)	(41)
<b>(A) Endeudamiento financiero neto</b>	<b>2.941</b>	<b>2.961</b>
<b>(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción, autocartera de la Sociedad Dominante y EPRA NAV de las sociedades dependientes con participaciones no dominantes</b>	<b>8.953</b>	<b>8.538</b>
<b>Loan to Value Holding (A)/(B)</b>	<b>32,8%</b>	<b>34,7%</b>