

Colonial SFL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados e
Informe de Gestión Intermedio
Consolidado del periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2026
(preparados de acuerdo con la NIC 34
'Información Financiera Intermedia'),
junto con el Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de Colonial SFL SOCIMI, S.A.
por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Colonial SFL 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 2026, el estado de resultado y 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 los 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 al 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 adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso 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 2026 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 1.2 de las notas explicativas adjuntas, 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 2025. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

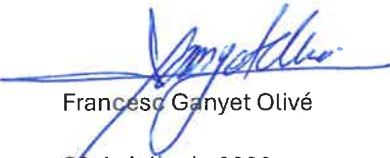
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período 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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026. 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 Colonial SFL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Colonial SFL SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 100 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

DELOITTE AUDITORES, S.L.



Francesc Ganyet Olivé

23 de julio de 2026



FUAYE74408

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

Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al
periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026
e Informe de gestión intermedio consolidado

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

Estado de situación financiera resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Activos intangibles		6.218	6.306
Activos por derechos de uso		9.506	10.440
Inmovilizado material	4	47.823	48.274
Inversiones inmobiliarias	5	11.473.679	11.203.030
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	6	211.567	224.973
Activos financieros no corrientes		32.547	30.874
Instrumentos financieros derivados	11	15.171	21.463
Activos por impuestos diferidos y no corrientes		1.850	1.856
Otros activos no corrientes	7	184.953	163.827
ACTIVO NO CORRIENTE		11.983.314	11.711.043
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	92.342	75.340
Activos financieros		5.871	4.152
Instrumentos financieros derivados	11	255	5.052
Activos por impuestos		23.383	19.079
Efectivo y medios equivalentes	10	389.206	150.391
ACTIVO CORRIENTE		511.057	254.014
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	8	112.745	463.671
TOTAL ACTIVO		12.607.116	12.428.728

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	Miles de euros	
		30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Capital Social		1.532.112	1.568.362
Prima de emisión		1.808.432	1.847.691
Valores propios		(7.227)	(48.079)
Otras reservas		500.093	493.425
Ganancias acumuladas		2.025.153	2.011.646
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		5.858.563	5.873.045
Participaciones no dominantes		956.756	978.348
PATRIMONIO NETO	9	6.815.319	6.851.393
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	10	391.758	292.353
Emisión de obligaciones y valores similares	10	3.995.980	4.091.662
Instrumentos financieros derivados	11	--	1.757
Pasivos por arrendamiento		9.722	10.709
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	13	166.373	164.105
Provisiones no corrientes		4.331	1.458
Otros pasivos no corrientes		93.121	90.308
PASIVO NO CORRIENTE		4.661.285	4.652.352
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	10	48.444	19.734
Emisión de obligaciones y valores similares	10	680.119	730.446
Instrumentos financieros derivados	11	51	87
Pasivos por arrendamiento		1.793	1.732
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		338.267	134.886
Pasivos por impuestos		60.721	34.600
Provisiones corrientes		1.117	3.498
PASIVO CORRIENTE		1.130.512	924.983
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		12.607.116	12.428.728

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Estado de resultado y estado de resultado global resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

ESTADO DE RESULTADO	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2026	Junio 2025
Importe neto de la cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias	14.1	212.515	201.930
Otros ingresos		5.971	6.585
Gastos de personal		(17.631)	(21.729)
Otros gastos de explotación		(30.738)	(29.358)
Amortizaciones		(2.896)	(3.043)
Resultado entidades por el procedimiento de la participación		1.784	796
Resultados netos por ventas de activos	14.2	3.432	82
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	14.3	122.514	118.933
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	14.3	(2.213)	(1.683)
Beneficio de explotación		292.738	272.513
Ingresos financieros	14.4	6.424	14.048
Gastos financieros	14.4	(54.557)	(53.797)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	14.4	(648)	--
Resultado antes de impuestos		243.957	232.764
Impuesto sobre las ganancias		(1.953)	32.881
Resultado consolidado neto		242.004	265.645
Resultado neto del periodo atribuido a la Sociedad dominante		229.674	249.101
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	9.6	12.330	16.544
Ganancias por acción básicas (Euros)	3	0,37	0,40
Ganancias por acción diluidas (Euros)	3	0,37	0,40

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2026	Junio 2025
Resultado consolidado neto		242.004	265.645
Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto		(5.820)	10.643
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	9.4	2.561	16.287
Participación en otro resultado global de inversiones contabilizadas por el método de la participación	9.4	390	--
Transferencia al estado de resultado global por instrumentos financieros de cobertura	9.4	(8.765)	(5.644)
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores		(6)	
Resultado global consolidado		236.184	276.288
Resultado global del periodo atribuido a la Sociedad dominante		223.854	259.713
Resultado global atribuido a participaciones no dominantes		12.330	16.575

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de resultado y del estado de resultado global resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

Estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

Miles de Euros	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Valores propios	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2024	9	1.568.362	1.847.691	(61.187)	514.079	1.808.375	5.677.320	1.048.537	6.725.857
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	10.612	249.101	259.713	16.575	276.288
Operaciones con accionistas:									
Cartera valores propios		--	--	(36.766)	--	197	(36.569)	--	(36.569)
Distribución de resultado		--	--	--	(30.140)	(153.576)	(183.716)	(56.808)	(240.524)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	815	6.178	281	7.274	49	7.323
Variaciones de perímetro		--	--	--	(4.698)	--	(4.698)	(10.944)	(15.642)
Otras variaciones		--	--	--	(21.984)	21.934	(50)	33	(17)
Saldo a 30 de junio de 2025	9	1.568.362	1.847.691	(97.138)	474.047	1.926.312	5.719.274	997.442	6.716.716

Saldo a 31 de diciembre de 2025	9	1.568.362	1.847.691	(48.079)	493.425	2.011.646	5.873.045	978.348	6.851.393
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	(5.820)	229.674	223.854	12.330	236.184
Operaciones con accionistas:									
Reducción de capital		(36.250)	--	82.860	--	(46.610)	--	--	--
Cartera valores propios		--	--	(47.924)	--	104	(47.820)	--	(47.820)
Distribución de resultado		--	(39.259)	--	14.609	(171.058)	(195.708)	(31.542)	(227.250)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	5.796	(4.936)	1.467	2.327	--	2.327
Variaciones de perímetro		--	--	--	58	--	58	--	58
Otras variaciones		--	--	120	2.757	(70)	2.807	(2.380)	427
Saldo a 30 de junio de 2026	9	1.532.112	1.808.432	(7.227)	500.093	2.025.153	5.858.563	956.756	6.815.319

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

Estado de flujos de efectivo resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

		Miles de Euros	
	Nota	Junio 2026	Junio 2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado neto		242.004	265.645
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		2.896	3.043
Provisiones (+/-)		(2.004)	(2.580)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (+/-)	14.3	(122.514)	(118.933)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (+/-)	14.3	2.213	1.683
Resultado entidades por el procedimiento de la participación (+/-)		(1.784)	(796)
Otros (+/-)		(5.902)	(3.594)
Ganancias/ (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	14.2	(3.432)	(82)
Resultado financiero neto (+)	14.4	48.781	39.749
Impuesto sobre las ganancias (+/-)		1.953	(32.881)
Resultado ajustado		162.211	151.254
Cobros / (Pagos) por impuestos (+/-)		(2.266)	(10.936)
Dividendos recibidos de empresas asociadas (+)		--	410
Intereses recibidos (+)		5.021	20.595
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente:			
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		(10.962)	2.095
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		34.485	26.825
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		(20.880)	--
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		167.609	190.243
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(936)	(979)
Inmovilizado material	4	(393)	(2.703)
Inversiones inmobiliarias y activos no corrientes clasificados como mantenidos venta	5 y 8	(100.647)	(84.782)
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	2	(15.206)	--
Activos financieros		(2.284)	(1.272)
		(119.466)	(89.736)
Variaciones de perímetro		4.966	--
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias y activos no corrientes clasificados como mantenidos venta	5 y 8	355.899	--
Activos financieros		164	81
Cobros procedentes de subvenciones oficiales		(44)	9
		356.019	90
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		241.519	(89.646)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Dividendos pagados (-)	9	(31.542)	(163.311)
Amortización de deudas (-)	10	(950.000)	(610.000)
Intereses pagados (+/-)		(56.236)	(45.721)
Cancelación instrumentos financieros (-)		(1.581)	(5.810)
Operaciones con acciones propias (+/-)		(48.643)	(36.841)
		(1.088.002)	(861.683)
Obtención de nueva financiación (+)	10	900.000	500.000
Gastos asociados con ampliaciones de capital y reestructuración financiera		--	(34)
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		17.689	(7.927)
		917.689	492.039
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(170.313)	(369.644)
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Flujo de caja del ejercicio		238.815	(269.047)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	10.10	150.391	542.717
Efectivo o equivalentes al final del periodo	10.10	389.206	273.670

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Colonial SFL, 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 2026

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

1.1 Introducción

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

Con fecha 29 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante acordó la adopción del régimen fiscal SOCIMI. Con fecha 30 de junio de 2017 se solicitó a la Administración tributaria la incorporación de la Sociedad dominante al régimen fiscal SOCIMI, siendo éste aplicable con efectos 1 de enero de 2017.

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 1 de octubre de 2025, se procedió a la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, de la operación de fusión transfronteriza entre la Sociedad dominante, como sociedad absorbente, y SFL, como sociedad absorbida y se procedió al cambio de denominación social de la sociedad resultante pasando a denominarse, Colonial SFL, SOCIMI, S.A. Para más información acerca del proceso de fusión, ver la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Colonial SFL, 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 era sociedad cabecera SFL, hasta la fecha de la fusión en abril de 2025. Con posterioridad a dicha fecha, las actividades en Francia se llevarán a cabo a través del establecimiento permanente y las sociedades francesas participadas.

Durante el primer semestre del ejercicio 2026, la Sociedad dominante mantiene la calificación crediticia obtenida por Standard & Poor’s Rating Credit Market Services Europe Limited, “BBB+” a largo plazo y “A-2” a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente, la Sociedad dominante mantiene la calificación obtenida de Moody’s “Baa1” con perspectiva estable.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2025 han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 17 de junio de 2026.

1.2 Bases de presentación

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

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2025 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 2025 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, 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 23 de julio de 2026, 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 2025. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse juntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2025.

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 2025.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera intermedia consolidada del Grupo durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 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.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 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 7 (Modificación) y NIIF 9 (Modificación) "Clasificación y Valoración de Instrumentos Financieros".
- NIIF 7 (Modificación) y NIIF 9 (Modificación) "Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza".
- Mejoras anuales con el objetivo de aclarar o corregir aspectos menores.

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

- NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros". Dicha modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027.

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

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

- NIIF 19 "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses". Dicha modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite la aplicación anticipada de la modificación, si bien está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
- NIIF 20 "Activos y Pasivos Regulatorios". El objetivo de esta nueva norma es establecer requisitos específicos de reconocimiento, valoración, presentación e información a revelar para las entidades sujetas a regulación tarifaria, exigiendo el reconocimiento de activos y pasivos regulatorios derivados de diferencias temporales entre los servicios prestados y los importes recuperados a través de tarifas reguladas. Dicha nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2029. Se permite la aplicación anticipada de la modificación, si bien está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
- Modificación a la NIIF 19 "Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública". Esta modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, si bien las modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.
- Modificaciones a la NIC 21 "Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera: Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria". Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, si bien las modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.

En cualquier caso, la Sociedad dominante ha evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendría un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo a 30 de junio de 2026.

1.3 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del primer semestre del ejercicio 2026 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante, quienes han verificado que los diferentes controles establecidos, para asegurar la calidad de la información contable que elaboran, han operado de manera eficaz.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad dominante para la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2025 salvo por lo indicado en la Nota 1.2 anterior relativo a "Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio".

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

- El valor de mercado de los inmuebles para uso propio y las inversiones inmobiliarias. Dicho valor de mercado ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente (semestral y anual) por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 5.
- La clasificación y valoración de los activos clasificados como mantenidos para la venta.
- Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el estado de situación financiera resumido consolidado (Nota 13).
- El valor de mercado de los instrumentos financieros derivados (Nota 11).
- La evaluación del control sobre participadas requiere un juicio significativo, considerando los derechos de voto reales, los derechos potenciales de voto ejercitables a la fecha de cierre, los acuerdos contractuales, la capacidad para dirigir las actividades y la exposición a rendimientos variables.

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 2026 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2025.

1.4 Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2026 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 para el estado de resultado, del estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, y se compara con la información relativa al cierre del ejercicio 2025 para el estado de situación financiera consolidado.

1.5 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones de este no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

1.6 Importancia relativa

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

1.7 Situación financiera

A 30 de junio de 2026, los pasivos corrientes son mayores que los activos corrientes del Grupo por importe de 507 millones de euros.

El Grupo dispone de líneas de financiación no dispuestas con vencimientos a largo plazo por importe de 2.085 millones de euros (Nota 10).

1.8 Hechos posteriores

Durante el mes de julio de 2026 Colonial SFL y Generali Real Estate han anunciado la firma de un acuerdo de joint venture por el que Colonial SFL ha adquirido el 51% de una sociedad alemana propietaria de una cartera de dos edificios prime ubicados en el distrito central de negocios de Berlín. El valor bruto de dichos activos es de aproximadamente 300 millones de euros, y la transacción está sujeta a la obtención de las autorizaciones pertinentes.

No se han producido hechos posteriores relevantes significativos adicionales a los mencionados.

2. Cambios en la composición del Grupo

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 27 de mayo de 2026, la Sociedad dominante ha hecho efectiva la adquisición del 50% restante de las participaciones de la sociedad Inmocol Torre Europa, S.A. (Inmocol), una vez ejecutada la opción de venta que ostentaba Inmo, S.L. según el acuerdo de socios firmado entre las partes. El importe satisfecho por dicha participación ha ascendido a 15.206 miles de euros, equivalentes la parte proporcional del valor liquidativo de la sociedad (EPRA NDV) a 31 de diciembre de 2025. En consecuencia, desde esa fecha, la sociedad ha pasado a consolidarse por el método de integración global en lugar de por el procedimiento de participación.

Esta operación se ha tratado como una adquisición de activo, de acuerdo con el criterio detallado en la Nota 4.1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

Las variaciones en el perímetro del ejercicio 2025 pueden encontrarse en la Nota 2.6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025. Asimismo, en el Anexo de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

3. Ganancias por acción

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

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

Tanto a 30 de junio de 2026 como de 2025 no existen instrumentos que puedan tener efecto dilutivo significativo sobre el número promedio de acciones ordinarias de la Sociedad dominante.

Con fecha 23 de junio de 2026 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la reducción del capital social de la Sociedad dominante descrita en la Nota 9.1, que ha reducido el número de acciones emitidas de 627.344.687 a 612.844.687 acciones.

Los planes de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante se liquidan mediante la entrega de acciones que la Sociedad dominante mantiene en autocartera con carácter previo. Dichas entregas de acciones no tienen efecto relevante o material sobre el beneficio diluido por acción (Nota 17.4).

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

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Resultado neto del periodo atribuido a la Sociedad dominante (miles de euros)	229.674	249.101
Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias (miles)	615.695	615.366
Ganancias por acción básicas (en euros)	0,37	0,40
Resultado neto del periodo atribuido a la Sociedad dominante (miles de euros)	229.674	249.101
Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación (excluidas las acciones propias) (miles)	615.695	615.366
Ganancias por acción diluidas (en euros)	0,37	0,40

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

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Acciones ordinarias en circulación al inicio del periodo	627.345	627.345
Ajuste promedio acciones propias	(11.009)	(11.979)
Ajuste promedio de las acciones ordinarias en circulación (excluidas acciones propias)	(641)	--
Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias	615.695	615.366
Impacto de la dilución en el número medio de acciones ordinarias	--	--
Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación excluidas las acciones propias	615.695	615.366

No ha habido otras transacciones con acciones ordinarias o acciones potenciales, distintas de las registradas entre la fecha de cierre a 30 de junio de 2026 y la formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados que modifiquen significativamente el número de acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales en circulación.

4. Inmovilizado material

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

	Nota	Miles de Euros		
		Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado material	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2024		37.377	9.485	46.862
Coste de adquisición		44.046	21.856	65.902
Amortización acumulada		(6.669)	(12.252)	(18.921)
Deterioro del valor acumulado		--	(119)	(119)
Adiciones		2.429	730	3.159
Dotación a la amortización		(540)	(1.375)	(1.915)
Retiros coste de adquisición		--	(784)	(784)
Retiros amortización acumulada		--	429	429
Traspasos coste adquisición		--	404	404
Deterioro del valor		--	119	119
Saldo a 31 de diciembre de 2025		39.266	9.008	48.274
Coste de adquisición		46.475	22.206	68.681
Amortización acumulada		(7.209)	(13.198)	(20.407)
Deterioro del valor acumulado		--	--	--
Adiciones		20	373	393
Dotación a la amortización		(262)	(662)	(924)
Retiros coste de adquisición		--	(183)	(183)
Retiros amortización acumulada		--	182	182
Traspasos costes adquisición	5	81	--	81
Saldo a 30 de junio de 2026		39.105	8.718	47.823
Coste de adquisición		46.576	22.396	68.972
Amortización acumulada		(7.471)	(13.678)	(21.149)
Deterioro del valor acumulado		--	--	--

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 532 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid, y parte de una planta del edificio situado en 42, rue Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El coste de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la partida "Inmuebles para uso propio".

A 30 de junio de 2026 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar deterioro del valor de los activos a partir de valoraciones de expertos independientes.

5. Inversiones inmobiliarias

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

	Nota	Miles de Euros	
		30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo inicial		11.203.030	11.314.725
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		100.237	210.171
Adquisiciones derivadas de adquisiciones		--	1.473
Variación de perímetro (desde Inversiones contabilizadas por el método de la participación)		51.523	--
Enajenaciones o disposiciones por otra vía		--	(290)
Traspasos a y desde "Activos clasificados como mantenidos para la venta"	8	--	(466.136)
Ganancias / (Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	14.3	121.207	146.611
Otros traspasos	4	(81)	(404)
Otros movimientos	14.3	(2.237)	(3.120)
Saldo final		11.473.679	11.203.030

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados corresponden a inversiones realizadas en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, cuyo importe a 30 de junio 2026 asciende a 100.237 miles de euros, incluidos 5.889 miles de euros de gastos financieros capitalizados (Nota 14.4).

Con fecha 27 de mayo de 2026, la Sociedad dominante ha pasado a ostentar el control de Inmocol (Nota 2). Desde esta fecha, dicha sociedad, se consolida mediante el método de integración global, lo que ha generado un alta de perímetro de 51.523 miles de euros.

Los otros movimientos corresponden a bajas por sustitución de determinados elementos de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.237 miles de euros (Nota 14.3).

5.1 Medición del valor razonable y sensibilidad

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (jerarquía del valor razonable de nivel 3). Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes, Savills y Cushman & Wakefield en España y CB Richard Ellis Valuation y BNP Paribas en Francia, para 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

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

Valoraciones a valor razonable a 30 de junio de 2026	Miles de Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inmovilizado material – Uso propio	--	--	86.361	86.361
Inversiones inmobiliarias	--	--	11.667.650	11.667.650
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	--	--	112.745	112.745
Total	--	--	11.866.756	11.866.756

A 30 de junio de 2026, las valoraciones del Grupo han sido actualizadas en base a la cartera de contratos a la fecha y a las nuevas tasas de rentabilidad. El detalle de la variación en las tasas de rentabilidad se presenta en la siguiente tabla:

Yields ponderadas (%) – Oficinas	Brutas	
	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,93	4,97
Total cartera	4,92	4,96
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,65	4,82
Total cartera	4,71	4,82
París – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,09	4,07
Total cartera	4,13	4,10

Hipótesis consideradas a 30 de junio de 2026					
Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	3,20	2,30	2,50	2,50	2,50
Total cartera	3,20	2,30	2,50	2,50	2,50
Madrid –					
Cartera en explotación	2,30	2,30	2,50	2,50	2,50
Total cartera	2,30	2,30	2,50	2,50	2,50
París –					
Cartera en explotación	1,50	2,30	2,30	2,30	2,30
Total cartera	1,50	2,30	2,30	2,30	2,30

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2025					
Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	3,0	2,75	2,5	2,5	2,5
Total cartera	3,0	2,75	2,5	2,5	2,5
Madrid –					
Cartera en explotación	3,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Total cartera	3,5	2,5	2,5	2,5	2,5
París –					
Cartera en explotación	1,5	2,3	2,3	2,3	2,3
Total cartera	1,5	2,3	2,3	2,3	2,3

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

Análisis de sensibilidad de las hipótesis

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre 2025, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios (inmovilizado material -uso propio, inversiones inmobiliarias y activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta):

Junio 2026	Miles de Euros		
	Sensibilidad de la valoración a crecimientos porcentuales en rentas		
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de las tasas de rentabilidad (Yield)	-2,5%	0%	2,5%
-25pb	12.233.419	12.496.032	12.725.203
0pb	11.631.064	11.866.756	12.090.073
+25pb	11.064.945	11.286.432	11.508.170

Diciembre 2025	Miles de Euros		
	Sensibilidad de la valoración a crecimientos porcentuales en rentas		
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de las tasas de rentabilidad (Yield) (*)	-2,5%	0%	2,5%
-25pb	12.362.130	12.620.576	12.855.932
0pb	11.766.886	11.991.738	12.212.237
+25pb	11.262.079	11.423.380	11.639.333

(*) Incluye la valoración del activo Plaza Europa, 34 a 31 de diciembre de 2025 por valor de 53.327 miles de euros, propiedad de la sociedad asociada a esa fecha Inmocol Torre Europa, S.A.

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

	Nota	Miles de Euros	
		30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
<i>Epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado -</i>			
Inmovilizado material – Uso propio	4	39.105	39.266
Inversiones inmobiliarias	5	11.473.679	11.203.030
Activos clasificados como mantenidos para la venta	8	112.745	463.671
Incentivos al alquiler	7	193.971	183.086
Total Epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado		11.819.500	11.889.053
Otros ajustes realizados a la valoración		--	(93)
Valoraciones inmuebles registrados por el método de participación (*)		214.782	264.615
Plusvalías latentes activos registrados en Inmovilizado material		47.256	49.451
Valoración (*)		12.081.538	12.203.026

(*) Dicha valoración incluye la inversión en negocio de capital de terceros.

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

5.2 Otra información

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, el Grupo no tiene entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios (Nota 10.4).

6. Inversiones contabilizadas por el método de la participación

En este epígrafe del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2026, se incluyen las participaciones que mantienen las sociedades del Grupo en sociedades asociadas y que se muestran por el valor de la fracción que representan del neto patrimonial de la sociedad participada, incrementado por el valor del fondo de comercio que subsistía a la fecha de cierre. A continuación se detallan las principales variaciones del epígrafe:

Inmocol Torre Europa, S.A. -

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad dominante mantenía una participación del 50% del capital social de Inmocol Torre Europa, S.A. Esta sociedad es propietaria de un inmueble sito en Barcelona con la finalidad de explotarlo en arrendamiento.

En fecha 26 de mayo de 2026 se ha ejecutado la opción de venta que mantenía el otro accionista de dicha sociedad. El precio de ejercicio de dicha opción se ha determinado a valor razonable, fijado a partir del valor de mercado del inmueble de oficinas mantenido por dicha sociedad. En consecuencia, a partir de la mencionada fecha, Inmocol Torre Europa, S.A. ha pasado a consolidarse por el método de integración global.

A 30 de junio de 2026

Conciliación con importes en libros	Miles de Euros		
	Science & Innovation Districs, SOCIMI, S.A.	S&I Advisory Co, S.L.	HQ America, SOCIMI, S.A.
Activos no corrientes	367.155	66	88.200
Activos corrientes	27.811	278	4.292
Pasivos no corrientes	153.466	–	38.986
Pasivos corrientes	13.597	302	867
Activos netos a 30 de junio de 2026	227.903	42	52.639
Activos netos iniciales a 1 de enero sin socios externos	210.808	57	51.335
Resultado del ejercicio	1.157	(14)	581
Otro resultado global	381	–	–
Otros movimientos	1.936	(1)	–
Dividendos pagados	–	–	–
Activos netos al cierre sin socios externos	214.309	42	52.639
Parte del grupo en %	95,5 %	50 %	24 %
Parte del grupo en miles de euros	204.665	21	12.633
Fondo de comercio	–	–	–
Importe en libros	198.962	--	12.605

A 31 de diciembre de 2025

Conciliación con importes en libros	Miles de Euros			
	Inmocol Torre Europa, S.A.	Science & Innovation Districs, SOCIMI, S.A.	S&I Advisory Co, S.L.	HQ America, SOCIMI, S.A.
Activos no corrientes	52.078	356.751	64	88.200
Activos corrientes	4.169	17.366	57	2.195
Pasivos no corrientes	24.833	152.095	–	38.987
Pasivos corrientes	378	11.214	64	73
Activos netos a 31 de diciembre de 2025	31.036	210.808	57	51.335
Activos netos iniciales a 31 de diciembre sin socios externos	29.246	–	–	–
Resultado del ejercicio	1.790	2.327	(47)	50
Otro resultado global	–	1.059	–	–
Otros movimientos	–	207.422	104	51.285
Dividendos pagados	–	–	–	–
Activos netos al cierre sin socios externos	31.036	210.808	57	51.335
Parte del grupo en %	50 %	95,5 %	50 %	24 %
Parte del grupo en miles de euros	15.518	201.322	29	12.320
Fondo de comercio	–	–	–	–
Importe en libros	15.518	197.143	29	12.283

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

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

	Nota	Miles de Euros			
		30 de junio de 2026		31 de diciembre de 2025	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Cientes por ventas y prestación de servicios	7.1	45.112	--	25.062	--
Cientes por venta de inmuebles	7.2	10.392	--	130	--
Periodificación incentivos al arrendamiento	7.3	29.898	164.073	19.259	163.827
Otros deudores		2.664	--	2.440	--
Otros activos		11.947	20.880	35.804	--
<i>Deterioro del valor de créditos -</i>					
- Clientes por ventas y prestación de servicios		(7.573)	--	(7.208)	--
- Otros deudores		(98)	--	(147)	--
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y otros activos no corrientes		92.342	184.953	75.340	163.827

7.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

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

7.2 Clientes por ventas de inmuebles

Recoge, principalmente, la cantidad pendiente de cobro derivada de la venta de un activo y debidamente avalada.

7.3 Periodificación incentivos al arrendamiento

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

A 31 de diciembre de 2025 se traspasaron 6.091 miles de euros al epígrafe "Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta" del balance de situación consolidado adjunto correspondientes a la periodificación de los activos traspasados a dicho epígrafe (Nota 5).

8. Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

El movimiento habido en este epígrafe del activo del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2026 es el siguiente:

	Nota	Miles de Euros	
		Inversiones inmobiliarias	
		30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo inicial		463.671	16.660
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		410	21
Traspasos	5 y 7	--	472.227
Enajenaciones o disposiciones por otra vía		(352.643)	(11.331)
Ganancias/ (Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	14.3	1.307	(13.906)
Saldo final		112.745	463.671

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados corresponden a inversiones realizadas en activos inmobiliarios por importe de 410 miles de euros. Durante el ejercicio 2026 no ha habido gastos financieros capitalizados.

En el primer semestre del ejercicio 2026, la Sociedad dominante ha enajenado cuatro activos inmobiliarios, tres en Madrid y uno en París. Adicionalmente, se ha enajenado la totalidad de un edificio residencial (viviendas y locales) en Málaga, así como 83 viviendas (junto a trasteros y plazas de parking asociados) correspondientes a tres edificios residenciales en Madrid, todo ello propiedad de la sociedad dependiente Colonial Living, S.L.U. El importe total de la venta asciende a 358.942 miles de euros, sin considerar los costes asociados a las transacciones. El Grupo ha registrado en el estado de resultado resumido consolidado a 30 de junio de 2026 un beneficio de 3.432 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta.

9. Patrimonio neto

9.1 Capital social

A 30 de junio de 2026 el capital social está representado por 612.844.687 acciones (627.344.687 acciones al 31 de diciembre de 2025) de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante, en su reunión del 17 de junio de 2026 y en ejercicio de las facultades delegadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el mismo día, ha acordado ejecutar la reducción del capital social de la Sociedad dominante mediante la amortización de 14.500.000 acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, representativas del 2,311% del capital social a la fecha. Dicha reducción ha quedado inscrita en el registro mercantil de Madrid el 23 de junio de 2026.

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

	30 de junio de 2026		31 de diciembre de 2025	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Criteria Caixa, S.A.U.	108.661.558	17,73%	108.661.558	17,32%
Qatar Investment Authority (**)	102.675.757	16,75%	102.675.757	16,37%
Fernández González, Carlos (***)	80.028.647	13,06%	80.028.647	12,76%
Quaestor Holdings, S.A.(****)	53.235.000	8,69%	50.608.520	8,07%
Corporación financiera Alba, S.A.	31.419.968	5,13%	31.419.968	5,01%
Credit Agricole, S.A.	22.494.701	3,67%	22.494.701	3,59%
BlackRock Inc (†)	18.826.527	3,07%	18.152.690	2,89%

* La sociedad BlackRock Inc., con fecha 5 de febrero de 2026, comunicó a la CNMV (previo a la reducción de capital de fecha 17 de junio de 2026) que pasó a tener una participación indirecta en el capital social Colonial SFL, SOCIMI, S.A. de un total de 3,002%, del cual son 1,521% de derechos de voto atribuidos a las acciones, más 1,481% de derechos de voto a través de instrumentos financieros.

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

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

**** Quaestor Holdings, S.A. controla el capital de Exea Ventures, S.L.

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

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 17 de junio de 2026, 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. Al amparo de la presente autorización, el Consejo de Administración podrá emitir los valores por un importe máximo conforme al cual los aumentos de capital realizados en virtud de esta autorización, sumados a los aumentos que, en su caso, se hubieran acordado al amparo de la autorización para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias aprobada por la Junta General de Accionistas en cada momento, no excedan, en importe nominal, de la mitad de la

cifra de capital social en la fecha de la autorización (esto es, 784.180.858,75 euros de valor nominal). En este sentido, el importe de los aumentos de capital que, en su caso, y con la finalidad de atender la conversión de obligaciones, warrants u otros valores, se acuerden al amparo de la presente autorización, se computarán dentro del límite disponible en cada momento para ampliar el capital social.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de mayo de 2025, acordó autorizar al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra del capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, en una o varias veces y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuye al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta un máximo del 20% del capital social.

9.2 Prima de emisión

A 30 de junio de 2026, la prima de emisión de la Sociedad asciende a 1.808.432 miles de euros (1.847.691 miles de euros al 31 de diciembre de 2025).

La Junta General de Accionistas celebrada el 17 de junio de 2026, ha aprobado una devolución de prima de emisión por importe de 39.259 miles de euros.

9.3 Valores propios

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

	30 de junio de 2026		31 de diciembre de 2025	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Tramo libre	1.013.740	5.661	7.531.103	46.592
Contratos liquidez	224.653	1.566	229.064	1.487
Saldo final	1.238.393	7.227	7.760.167	48.079

Durante el primer semestre del ejercicio 2026 se han entregado 1.198.243 acciones a los beneficiarios de los planes de incentivos a largo plazo descritos en la Nota 17.4. Adicionalmente, y tal y como se establece en las condiciones de los planes, determinados beneficiarios han optado por entregar parte de sus acciones a la Sociedad dominante para hacer frente a la tributación derivada de dichas entregas. Las acciones recibidas por este concepto han ascendido a 180.880.

Por su parte, la Sociedad dominante inició un plan de recompra de acciones cuya finalidad era reducir su capital social a través de la amortización de acciones propias con el objetivo de retribuir al accionista mediante el incremento del beneficio por acción, con un importe máximo de 50.000 miles de euros y un máximo de 9.000.000 acciones, representativas del 1,43% del capital social de la Sociedad dominante. Dicho programa ha finalizado el 18 de mayo de 2026. A través del mencionado plan, la Sociedad dominante ha adquirido 9.000.000 acciones por importe de 47.845 miles de euros, incluyendo los gastos de adquisición.

Adicionalmente, en el marco del contrato de liquidez que mantiene la Sociedad dominante, se han realizado operaciones de compra y venta de acciones propias por un neto de 4.411 acciones.

Finalmente, mediante el acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas celebrada el 17 de junio de 2026, se acordó la reducción del capital social de la Sociedad dominante en 14.500.000 acciones, mediante la amortización de acciones propias.

9.4 Otras reservas

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

	Miles de Euros					Total
	Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados en acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	
A 31 de diciembre de 2025	106.892	139.627	224.998	15.983	5.925	493.425
Revalorización – bruto	--	--	(9.565)	--	--	(9.565)
Participación no dominante en revalorización - bruto	--	--	364	--	--	364
Reclasificación a resultados - bruto	--	--	3.381	--	--	3.381
Otro resultado global	--	--	(5.820)	--	--	(5.820)
Traspaso a/desde ganancias acumuladas	17.106	--	--	--	--	17.106
Variaciones de perímetro	--	--	58	--	--	58
Otras variaciones	--	3.916	--	(3.539)	2.380	2.757
Distribución dividendos	--	(2.497)	--	--	--	(2.497)
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>						
Pagos basados en acciones	--	--	--	(4.936)	--	(4.936)
A 30 de junio de 2026	123.998	141.046	219.236	7.508	8.305	500.093

Con fecha 17 de junio de 2026, la Junta General de Accionistas ha aprobado la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025, destinando 17.106 miles de euros a la dotación de la reserva legal de la Sociedad dominante y la distribución de reservas voluntarias por importe de 2.497 miles de euros.

9.5 Ganancias acumuladas

Los movimientos en las ganancias acumuladas son los siguientes:

	Nota	Miles de Euros	
		30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo al inicio del periodo		2.011.646	1.808.375
Resultado neto del periodo atribuido a la Sociedad dominante	3	229.674	344.449
Dotación a la reserva legal	9.4	(17.106)	(15.333)
<i>Partidas de otro resultado global reconocidas directamente en ganancias acumuladas:</i>			
Resultados por operaciones con acciones propias		(45.039)	(10.552)
Distribución de dividendo		(153.952)	(137.999)
Otras ganancias/(pérdidas)		(70)	22.706
Saldo al final del periodo		2.025.153	2.011.646

Los resultados por operaciones con acciones propias corresponden a las operaciones llevadas a cabo por el intermediario financiero al amparo del contrato de liquidez, así como por el efecto resultante de la reducción de capital y la entrega de acciones propias en el marco de los planes de retribución a largo plazo. La reducción de capital aprobada por la Junta General de Accionistas el 17 de junio de 2026 mediante la amortización de acciones propias ha generado un impacto de 46.610 miles de euros.

Con fecha 17 de junio de 2026, la Junta General de Accionistas ha aprobado la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025, destinando 17.106 miles de euros a la dotación de la reserva legal de la Sociedad dominante y 153.952 miles de euros a dividendo, que se encuentra pendiente de pago al 30 de junio de 2026.

9.6 Participaciones no dominantes

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

	Miles de Euros	
	Participadas en Francia	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2025	978.348	978.348
Resultado del ejercicio	12.330	12.330
Dividendos y otros	(33.922)	(33.922)
Saldo a 30 de junio de 2026	956.756	956.756

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

	Miles de Euros 30 de junio de 2026
Dividendo pagado por las sociedades dependientes francesas a participaciones no dominantes	(31.542)
Otros – traspaso a otras reservas	(2.380)
Total	(33.922)

10. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

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

30 de junio de 2026	Miles de Euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos	24.200	400.000	--	--	--	--	400.000	424.200
Intereses	1.100	--	--	--	--	--	--	1.100
Gastos formalización deudas	(2.646)	(2.606)	(2.178)	(2.140)	(1.318)	--	(8.242)	(10.888)
Total deudas con entidades de crédito	22.654	397.394	(2.178)	(2.140)	(1.318)	--	391.758	414.412
Otros pasivos financieros	25.790	--	--	--	--	--	--	25.790
Total otros pasivos financieros	25.790	--	--	--	--	--	--	25.790
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	48.444	397.394	(2.178)	(2.140)	(1.318)	--	391.758	440.202
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisiones de bonos	649.000	599.000	1.125.000	1.000.000	500.000	800.000	4.024.000	4.673.000
Intereses	44.937	--	--	--	--	--	--	44.937
Gastos formalización emisiones de bonos	(13.818)	(11.412)	(8.578)	(4.847)	(2.704)	(479)	(28.020)	(41.838)
Total emisión de obligaciones y valores similares	680.119	587.588	1.116.422	995.153	497.296	799.521	3.995.980	4.676.099
Total	728.563	984.982	1.114.244	993.013	495.978	799.521	4.387.738	5.116.301

31 de diciembre de 2025	Miles de Euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
<i>Deudas con entidades de crédito:</i>								
Préstamos	--	--	--	300.000	--	--	300.000	300.000
Intereses	445	--	--	--	--	--	--	445
Gastos formalización deudas	(2.395)	(2.133)	(2.286)	(2.198)	(1.030)	--	(7.647)	(10.042)
Total deudas con entidades de crédito	(1.950)	(2.133)	(2.286)	297.802	(1.030)	--	292.353	290.403
Otros pasivos financieros	21.684	--	--	--	--	--	--	21.684
Total otros pasivos financieros	21.684	--	--	--	--	--	--	21.684
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	19.734	(2.133)	(2.286)	297.802	(1.030)	--	292.353	312.087
<i>Emisión de obligaciones y valores similares:</i>								
Emisiones de bonos	700.000	599.000	1.099.000	1.125.000	500.000	800.000	4.123.000	4.823.000
Intereses	43.888	--	--	--	--	--	--	43.888
Gastos formalización deudas	(13.442)	(11.033)	(9.294)	(7.076)	(2.245)	(1.690)	(31.338)	(44.780)
Total emisión de obligaciones y valores similares	730.446	587.967	1.089.706	1.117.924	497.755	798.310	4.091.662	4.822.108
Total	750.180	585.834	1.087.420	1.415.726	496.725	798.310	4.384.015	5.134.195

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecidos durante el primer semestre del ejercicio 2026, surgidos de flujos de efectivo y otros, se presentan en la siguiente tabla:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2025	Flujos de efectivo	Cambios en el perímetro (Nota 2)	30 de junio de 2026
Préstamos	300.000	100.000	24.200	424.200
Emisiones de bonos	4.823.000	(150.000)	--	4.673.000
Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)	5.123.000	(50.000)	24.200	5.097.200
Efectivo y medios equivalentes	(150.391)	(233.849)	(4.966)	(389.206)
Endeudamiento financiero neto	4.972.609	(283.849)	19.234	4.707.994

10.1 Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad dominante

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

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
10-11-2016	10 años	11-2026	1,875%	50.000	50.000	50.000
28-11-2017	12 años	11-2029	2,500%	300.000	500.000	500.000
17-04-2018	8 años	04-2026	2,000%	650.000	--	650.000
05-06-2020	7 años	06-2027	1,500%	599.000	599.000	599.000
14-10-2020	8 años	10-2028	1,350%	500.000	500.000	500.000
22-06-2021	8 años	06-2029	0,750%	625.000	625.000	625.000
21-10-2021	6,5 años	04-2028	0,500%	599.000	599.000	599.000
22-01-2025	5 años	01-2030	3,250%	500.000	500.000	500.000
23-09-2025	6 años	09-2031	3,125%	800.000	800.000	800.000
08-04-2026	5 años	04-2031	3,875%	500.000	500.000	--
Total emisiones					4.673.000	4.823.000

En el mes de abril de 2026, la Sociedad dominante ha formalizado una emisión de bonos verdes con vencimiento abril 2031 por importe de 500.000 miles de euros y se ha procedido al reembolso de la emisión de obligaciones por importe de 650.000 miles de euros con vencimiento el 17 de abril de 2026.

Todas las emisiones de obligaciones en circulación están sujetas al marco de referencia de financiación verde (Green Financing Framework) publicado en el mes de noviembre de 2024, cuyos pilares son la eficiencia energética, la prevención y reducción de las emisiones de carbón de los activos del Grupo.

A 30 de junio de 2026, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad dominante es de 4.559.162 miles de euros (a 31 de diciembre de 2025: 4.705.891 miles de euros).

Cumplimiento de ratios financieras -

Las obligaciones simples actualmente vigentes, a excepción de las obligaciones de fechas 5 de junio de 2020 y 21 de octubre de 2021, establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de determinadas ratios financieras. A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 se cumplen las citadas ratios, y no hay pasivos adicionales que resulten exigibles.

10.2 Emisión de pagarés de la Sociedad dominante

La Sociedad dominante registró en la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) en el mes de diciembre 2018, un programa de papel comercial (*European Commercial Paper*) por un límite máximo de 300.000 miles de euros con vencimiento a corto plazo, ampliado posteriormente a 500.000 miles de euros. Dicho programa fue renovado el 6 de noviembre del 2025. A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 no había emisiones vivas.

10.3 Líneas de crédito de la Sociedad dominante

El detalle de las líneas de crédito de la Sociedad dominante se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Vencimiento	30 de junio de 2026		31 de diciembre de 2025	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Línea de crédito sindicada	06-2031	1.000.000	--	1.000.000	--
Línea de crédito sindicada	06-2030	835.000	--	835.000	--
Línea de crédito 1	12-2028	--	--	100.000	--
Línea de crédito 2	03-2027	--	--	100.000	--
Línea de crédito 3	11-2027	--	--	50.000	--
Línea de crédito 4	05-2031	250.000	--	--	--
Total línea de crédito de la Sociedad dominante		2.085.000	--	2.085.000	--

En el mes de junio de 2026 se ha ampliado el vencimiento de la línea de crédito hasta junio de 2031. Esta línea tiene la condición de sostenible por estar su margen vinculado al cumplimiento de determinadas ratios de sostenibilidad. A 30 de junio de 2026, se han cumplido todos los objetivos de sostenibilidad, lo que ha supuesto mantener la reducción del margen en 3 puntos básicos aplicada en junio de 2025.

Durante el mes de mayo de 2026, se han cancelado 3 líneas de crédito por importe de 250.000 miles de euros y se ha formalizado una nueva línea de crédito por importe de 250.000 miles de euros con un vencimiento de 5 años (hasta mayo 2031), ampliable en formato 1+1. Dicha línea tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a diferentes ratios de sostenibilidad.

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

Cumplimiento de ratios financieras –

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 la Sociedad dominante cumple con todas las ratios financieras previstas en sus contratos de financiación y no hay pasivos adicionales que resulten exigibles.

10.4 Otros préstamos

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

Miles de euros	Vencimiento	30 de junio de 2026		31 de diciembre de 2025	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Otro préstamo 1 – Colonial SFL	12-2029	--	--	300.000	300.000
Otro préstamo 2 – Colonial SFL	06-2028	400.000	400.000	--	--
Otro préstamo 3 – Inmocol Torre Europa	02-2027	24.200	24.200	--	--
Total otros préstamos		424.200	424.200	300.000	300.000

Durante el mes de junio de 2026, se ha firmado un nuevo préstamo, en calidad de sostenible por tener su margen referenciado a diferentes ratios de sostenibilidad, por importe de 400.000 miles de euros con un vencimiento de 2 años (junio 2028) ampliable en formato 1+1 y se ha procedido a la cancelación anticipada de un préstamo por importe de 300.000 miles de euros.

Derivado del cambio del método de consolidación de la sociedad consolidada Inmocol Torre Europa (ver Nota 2), el Grupo ha absorbido la deuda que mantenía la mencionada sociedad, por importe de 24.200 miles de euros.

Cumplimiento de ratios financieras -

El préstamo de 400.000 miles de euros está sujeto al cumplimiento de determinadas ratios financieras, con periodicidad semestral. A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, cumple las ratios financieras previstas en el contrato de financiación y no hay pasivos adicionales que resulten exigibles.

10.5 Pólizas

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 el Grupo no tiene pólizas dispuestas.

10.6 Garantías entregadas

A 30 de junio de 2026, el Grupo tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores por importe de 6.412 miles de euros (5.733 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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

10.7 Efectivo y medios equivalentes

El efectivo y medios equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en banco y en caja, así como inversiones de renta fija y/o del mercado monetario de gran liquidez que serán fácilmente convertibles a cantidades conocidas de efectivo con vencimientos de tres meses o menos, así como inversiones en mercado monetario de gran liquidez y depósitos bancarios a mayor plazo, pero con vencimientos o periodos contractuales de rescate de tres meses o menos sin penalización. Debido a la alta calidad crediticia y la naturaleza del corto plazo de estas inversiones por sus condiciones de rescate existe un riesgo insignificante de cambio de valor. A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 389.206 y 150.391 miles de euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Efectivo en bancos y cajas	181.625	53.348
Otros equivalentes al efectivo	207.581	97.043
Total	389.206	150.391

De la partida de "Efectivo en bancos y cajas", el importe de 1.669 miles de euros es de uso restringido o se encuentra pignorado a 30 de junio de 2026 (31 de diciembre de 2025: 1.618 miles de euros).

10.8 Gastos de formalización de deudas

El Grupo ha registrado durante el primer semestre del ejercicio 2026 y 2025 en el estado de resultado resumido consolidado 2.766 y 2.776 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio (Nota 14.4).

10.9 Interés de financiación

El tipo de interés medio del Grupo en el primer semestre del ejercicio 2026 ha sido del 1,95% (a 31 de diciembre de 2025: 1,69%) o del 2,25% incorporando la periodificación de comisiones (a 31 de diciembre de 2025: 2,00%). El tipo de interés medio de la deuda del Grupo vigente a 30 de junio de 2026 (spot) es del 1,99% (a 31 de diciembre de 2025: 1,91%).

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

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Obligaciones	44.937	43.888
Deudas con entidades de crédito	1.100	445
Total	46.037	44.333

10.10 Gestión del capital y política de gestión de riesgos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos se detallan en las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y se reproducen en el informe de gestión intermedio consolidado que forma parte de estos estados financieros intermedios consolidados.

11. Instrumentos financieros derivados

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

					(Miles de Euros)	
	Sociedad	Tipo de interés	Liquidación anticipada	Vencimiento	Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo) (*)
Coberturas de flujos de efectivo-						
Swap (*)	Colonial SFL	2,4920%	--	2029	100.000	146
Swap (*)	Colonial SFL	2,4925%	--	2029	200.000	287
Swap (*)	Inmocol Torre Europa	0,8400%	--	2027	20.000	237
Swap	Inmocol Torre Europa	3,0273%	--	2027	4.200	(20)
Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas-						
Swap	Colonial SFL	2,4350%	2027	2032	173.500	2.676
Swap	Colonial SFL	2,4173%	2027	2032	173.300	2.812
Swap	Colonial SFL	2,4820%	2028	2033	213.500	3.255
Swap	Colonial SFL	2,4709%	2028	2033	213.350	3.360
Swap	Colonial SFL	2,6400%	2028	2033	102.750	1.009
Swap	Colonial SFL	2,4995%	2028	2033	101.470	1.613
Total a 30 de junio de 2026					1.302.070	15.375

(*) Se incluyen intereses acreedores devengados por coberturas de flujos de efectivo, registrados en el epígrafe "Instrumentos financieros derivados" del pasivo corriente, por importe de 31 miles de euros.

					(Miles de Euros)	
	Sociedad	Tipo de interés	Liquidación anticipada	Vencimiento	Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo) (*)
Coberturas de flujos de efectivo-						
Swap	Colonial SFL	2,4920%	--	2029	100.000	(613)
Swap	Colonial SFL	2,4925%	--	2029	200.000	(1.231)
Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas-						
Swap	Colonial SFL	2,4350%	2027	2032	173.500	3.590
Swap	Colonial SFL	2,4173%	2027	2032	173.300	3.721
Swap	Colonial SFL	2,4820%	2028	2033	213.500	4.851
Swap	Colonial SFL	2,4709%	2028	2033	213.350	4.949
Swap	Colonial SFL	2,6400%	2028	2033	102.750	1.884
Swap	Colonial SFL	2,4995%	2028	2033	101.470	2.468
Swap	Colonial SFL	2,3890%	2026	2031	250.000	2.611
Swap	Colonial SFL	2,4035%	2026	2031	250.000	2.441
Total a 31 de diciembre de 2025					1.777.870	24.671

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

Durante el primer semestre de 2026 han vencido dos coberturas de flujo de efectivo de transacciones futuras previstas, ambas por importe de 250.000 miles de euros.

A 30 de junio de 2026 se han registrado en el epígrafe de "Gastos financieros" del estado de resultado resumido consolidado, 8.765 miles de euros de ingreso, por el reciclaje de las coberturas forward starting canceladas (junio 2025: 5.644 miles de euros). Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2026 se han registrado 613 miles de

euros de gasto financiero y 23 miles de euros de ingreso correspondientes a intereses de las coberturas vigentes, (junio 2025: 290 miles de euros de ingreso).

11.1 Contabilidad de coberturas -

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, la Sociedad dominante aplica la contabilidad de cobertura a diversos instrumentos financieros derivados.

A 30 de junio de 2026, el impacto acumulado reconocido por la contabilización de cobertura directamente en el patrimonio neto del estado de situación financiera resumido consolidado ha ascendido a un saldo acreedor de 219.236 miles de euros (Nota 9.4), una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2025, el impacto registrado ascendió a un saldo acreedor de 224.998 miles de euros.

11.2 Valor razonable de los instrumentos financieros derivados -

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 30 de junio de 2026, usando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

Variaciones de +/- 25 puntos básicos en la curva de los tipos de interés obtienen un efecto sobre el valor razonable de los instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2026 de 13.384 y -13.649 miles de euros, respectivamente.

12. Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2026 incluye 210.008 miles de euros correspondientes a los dividendos aprobados por los órganos de administración de distintas sociedades del Grupo pendientes de desembolsar.

13. Situación fiscal

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

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Pasivos por impuestos diferidos	122.970	120.955
Pasivos por impuestos no corrientes	43.403	43.150
	166.373	164.105

Los pasivos por impuestos no corrientes recogen los Exit tax generados con la opción por el régimen SIIC francés de las sociedades dependientes Parchamps, Pargal y Parhaus, que serán satisfechos durante los ejercicios 2026, 2027 y 2028.

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

	31 de diciembre de 2025	Miles de Euros			
		Altas	Bajas	Variación de perímetro	30 de junio de 2026
Revalorización de activos	116.792	2.238	(2.603)	2.418	118.845
Revalorización de activos-España-	116.792	2.238	(2.603)	2.418	118.845
Revalorización de activos-Francia-	--	--	--	--	--
Diferimiento por reinversión	3.689	--	(87)	--	3.602
Instrumentos de cobertura	--	--	(9)	58	49
Otros	474	--	--	--	474
Total	120.955	2.238	(2.699)	2.476	122.970

14. Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Barcelona	28.285	22.240
Madrid	57.268	47.649
París	124.519	122.563
Total patrimonio (negocio tradicional)	210.072	192.452
Total negocio flexible	2.443	9.478
Total importe neto de la cifra de negocios	212.515	201.930

Los ingresos del primer semestre de los ejercicios 2026 y 2025 incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato. Asimismo, incluyen la periodificación de las cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada. A 30 de junio de 2026 el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocios de 9.354 miles de euros (2025: un aumento de 11.339 miles de euros).

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

	Miles de Euros	
	Valor Nominal (*)	
	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
<i>Menos de un año</i>	<i>417.032</i>	<i>377.409</i>
España	158.613	147.637
Francia	258.419	229.772
<i>Entre uno y cinco años</i>	<i>1.012.240</i>	<i>995.830</i>
España	273.095	259.788
Francia	739.145	736.042
<i>Más de cinco años</i>	<i>550.383</i>	<i>584.355</i>
España	53.618	45.492
Francia	496.765	538.863
Total	1.979.655	1.957.594
<i>España</i>	<i>485.326</i>	<i>452.917</i>
<i>Francia</i>	<i>1.494.329</i>	<i>1.504.677</i>

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

14.2 Resultados netos por ventas de activos

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

	Miles de Euros					
	España		Francia		Total	
	Junio 2026	Junio 2025	Junio 2026	Junio 2025	Junio 2026	Junio 2025
Precio de venta	116.492	--	242.450	--	358.942	--
Baja activo	(110.310)	--	(242.333)	--	(352.643)	--
Costes indirectos y otros	(3.048)	82	181	--	(2.867)	82
Resultado neto por venta de activos	3.134	82	298	--	3.432	82

14.3 Variación de valor de activos y deterioros

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

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2026	Junio 2025
Inversiones inmobiliarias	5	121.207	118.763
Activos clasificados como mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias	8	1.307	170
Variaciones de valor inversiones inmobiliarias		122.514	118.933
España		119.649	111.754
Francia		2.865	7.179

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

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2026	Junio 2025
Resultado neto por venta de inmovilizado material		25	(35)
Bajas sustitutivas de inversiones inmobiliarias	5	(2.237)	(1.648)
Baja sustitutivas del inmovilizado material	4	(1)	--
Resultado por variación de valor de activos y deterioro		(2.213)	(1.683)

14.4 Ingresos y gastos financieros

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

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2026	Junio 2025
<i>Ingresos financieros:</i>			
Ingresos financieros por actualización		--	2.697
Otros intereses e ingresos asimilados	11	6.424	11.351
Total Ingresos financieros		6.424	14.048
<i>Gastos financieros:</i>			
Gastos financieros y gastos asimilados		(54.670)	(50.183)
Costes financieros capitalizados		5.889	5.029
Gastos financieros por actualización		(816)	(346)
Gastos financieros asociados a la cancelación y reestructuración de deuda y derivados		(1.581)	(5.810)
Gastos financieros asociados a los gastos de formalización	10.8	(2.766)	(2.776)
Gastos por instrumentos financieros derivados	11	(613)	289
Total Gastos financieros		(54.557)	(53.797)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros		(648)	--
Total Resultado Financiero (Pérdida)		(48.781)	(39.749)

15. Información financiera por segmentos

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

Información por segmentos primer semestre de 2026	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)				Negocio Flexible	Gestión activos	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Total Patrimonio				
Ingresos								
Cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias (Nota 14.1)	28.285	57.268	124.519	210.072	2.443	--	--	212.515
Otros ingresos	--	4	1.463	1.467	--	3.400	1.104	5.971
Resultado neto por ventas de activos (Nota 14.2)	--	3.134	298	3.432	--	--	--	3.432
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 14.3)	24.983	94.666	2.865	122.514	--	--	--	122.514
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (Nota 14.3)	(318)	(1.742)	(152)	(2.212)	--	--	(1)	(2.213)
Beneficio / (Pérdida) de explotación (*)	47.878	145.981	119.409	313.268	624	4.409	(25.563)	292.738
Resultado financiero (Nota 14.4)	--	--	--	--	--	--	(48.781)	(48.781)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	--	243.957	243.957
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	--	242.004	242.004
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 9.6)	--	--	--	--	--	--	(12.330)	(12.330)
Resultado neto atribuido a la Sociedad dominante (Nota 3)	--	--	--	--	--	--	229.674	229.674

(*) Según lo indicado en la Medida Alternativa de Rendimiento (MAR) EBITDA Rentas, el Beneficio / Pérdida de explotación del estado de resultado consolidado incluye Gastos de personal y Otros gastos de explotación del Negocio flexible y de la Unidad corporativa por importes de 3.438 y 26.207 miles de euros, respectivamente. Asimismo, y según lo indicado en la misma MAR, el Beneficio / Pérdida de explotación de la Unidad corporativa y la de Gestión de activos incluyen 1.092 y (25) miles de euros, respectivamente relativos a Costes extraordinarios y 1.590 miles de euros de variación de provisiones.

Las transacciones más significativas realizadas entre segmentos durante el primer semestre del ejercicio 2026 fueron las siguientes:

	Miles de Euros			
	Negocio Tradicional	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias	--	1.607	--	1.607
Beneficio / (Pérdida) de explotación	(1.607)	1.607	--	--

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

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

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

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

16. Información operaciones y saldos con partes vinculadas

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

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

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Grupo no mantiene operaciones ni saldos con partes vinculadas excepto por lo expuesto a continuación.

Operaciones con partes vinculadas

Durante el primer semestre de 2026 la Sociedad dominante ha devengado ingresos por arrendamientos con una sociedad participada por Critería por importe de 126 miles de euros (junio 2025: 160 miles de euros). Dicho contrato de arrendamiento fue formalizado con fecha 15 de abril del 2019.

Adicionalmente, la sociedad participada Inmocol Torre Europa, S.A. ha devengado ingresos por arrendamiento con dos sociedades participadas por Quaestor Holdings, S.A. por importe de 1.865 miles de euros (junio 2025: 1.867 miles de euros).

Finalmente, con fecha 27 de mayo de 2026, la Sociedad dominante ha hecho efectiva la adquisición del 50% restante de las participaciones de la sociedad Inmocol Torre Europa, S.A. mediante la ejecución de la opción de venta que ostentaba Inmo, S.L. según el acuerdo de socios firmado entre las partes. El importe satisfecho por dicha participación ha ascendido a 15.206 miles de euros, equivalentes a la parte proporcional del valor liquidativo de la sociedad (EPRA NDV) a 31 de diciembre de 2025.

Saldos con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad dominante mantenía saldos a pagar con una sociedad participada por Criteria en concepto de una fianza recibida derivada del contrato de arrendamiento, anteriormente mencionado, por importe de 40 miles de euros.

Finalmente, la sociedad consolidada Inmocol Torre Europa, S.A. mantiene al 30 de junio de 2026 fianzas recibidas con ciertas sociedades participadas por Quaestor Holdings, S.A. por importe de 530 miles de euros (diciembre 2025: 419 miles de euros).

17. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros de la Alta Dirección

17.1 Composición del Consejo de Administración

A 30 de junio de 2026 y 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante está formado por 7 hombres y 6 mujeres.

A 30 de junio de 2026 la composición del Consejo de Administración de la Sociedad dominante es la siguiente:

	Cargo	Tipo consejero/a
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Otro externo
D. Pedro Viñolas Serra	Vicepresidente	Ejecutivo
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero	Dominical
D. Giuliano Rotondo	Consejero	Dominical
D. Carlos Fernández González	Consejero	Dominical
D. Manuel Puig Rocha	Consejero	Dominical
D. Felipe Matías Caviedes	Consejero	Dominical
Dña. Begoña Orgambide García	Consejera	Dominical
Dña. Elena Salgado Méndez	Consejera	Dominical
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Consejera	Independiente
Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle	Consejera	Independiente
Dña. Ana Cristina Peralta Moreno	Consejera	Independiente
Dña. Miriam González Amézqueta	Consejera	Independiente

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante no ha sufrido cambios durante el primer semestre del ejercicio 2026.

17.2 Retribución del Consejo de Administración

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

	Miles de Euros					
	30 de junio de 2026			30 de junio de 2025		
	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	827	--	827	827	--	827
Dietas consejeros no ejecutivos:	520	--	520	701	12	713
Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:	726	--	726	710	--	710
Retribución consejeros	550	--	550	550	--	550
Retribución adicional comisión de auditoría y control	63	--	63	63	--	63
Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones	63	--	63	63	--	63
Retribución adicional comisión de sostenibilidad	50	--	50	34	--	34
Total	2.073	--	2.073	2.238	12	2.250
Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	827	--	827	827	--	827

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

A 30 de junio de 2026 y 2025, la Sociedad dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los consejeros, miembros de la Alta Dirección y empleados de la Sociedad dominante, que incluye, para ambos ejercicios, la prima anual de seguro de responsabilidad civil en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones. A 30 de junio de 2026 y 2025, la Sociedad dominante ha registrado por dicho concepto, un importe de 224 y 200 miles de euros, respectivamente.

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 aprobó la concesión a los consejeros ejecutivos de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A 30 de junio de 2026 y 2025, la Sociedad dominante ha registrado 60 y 60 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gasto de personal" del estado de resultado resumido consolidado.

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

A 30 de junio de 2026 y 2025 un miembro del Consejo de Administración tiene firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2026 y 2025, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad dominante y los miembros del Consejo de Administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

17.3 Retribución a la Alta Dirección

La Alta Dirección de la Sociedad dominante, excluyendo el consejero delegado y otro consejero ejecutivo cuyas remuneraciones se encuentran incluidas dentro de las remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración, está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas distintas al consejero delegado que, dependiendo directamente de él, asumen la gestión de la Sociedad dominante. A 30 de junio de 2026 la Alta Dirección está formada por tres hombres y cuatro mujeres (junio 2025: tres hombres y tres mujeres).

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el primer semestre del ejercicio 2026 ascienden a 1.588 miles de euros (junio 2025: 1.238 miles de euros).

El Consejo de Administración celebrado el 27 de julio de 2016 aprobó la concesión a un miembro de la Alta Dirección de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A 30 de junio de 2026 y 2025, la Sociedad dominante ha registrado 41 y 37 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe “Gasto de personal” del estado de resultado resumido consolidado.

A 30 de junio de 2026 y 2025 un miembro de la Alta Dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

17.4 Planes de incentivos a largo plazo

La Junta General de Accionistas ha aprobado diversos planes de incentivos a largo plazo consistente en la entrega de acciones de la Sociedad dominante, dirigidos a directivos, incluidos los consejeros ejecutivos de la Sociedad dominante, y otros empleados del Grupo Colonial (el “Plan”).

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

El Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha determinado el nivel de pago del plan 2023-25, una vez cerrado el periodo de medición de objetivos, en función de su grado de cumplimiento. La Sociedad dominante ha entregado a los beneficiarios del Plan 601.071 acciones de la Sociedad dominante que ésta mantenía en autocartera (Ver Nota 9.3).

A su vez, la Sociedad dominante ha entregado 597.172 acciones a los beneficiarios de determinados planes para ciertos empleados del establecimiento permanente en Francia de la Sociedad dominante.

Durante el mes de mayo de 2026, el Consejo de Administración ha aprobado un nuevo ciclo del plan de incentivos a largo plazo consistente en la entrega de acciones de la Sociedad dominante, dirigido a directivos, incluido el consejero ejecutivo de la Sociedad dominante, y otros empleados del Grupo.

Colonial SFL, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondiente al primer semestre del ejercicio 2026

1. Situación del Grupo

Estructura organizativa y funcionamiento

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

La compañía tiene una capitalización de mercado de aproximadamente 3.400 millones de euros, con un free float en entornos del 50% y gestiona un volumen de activos de más de 12.000 millones de euros.

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

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

- Un modelo de negocio focalizado en la transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones prime, principalmente el CBD.
- 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 SFL 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 años, el Grupo Colonial ha materializado importantes desinversiones de activos non-core. Dichas desinversiones se enmarcan en la estrategia de “flight to quality” que en base a una gestión activa de la cartera desinvierte producto maduro y/o no estratégico con el fin de reciclar capital para nuevas oportunidades de creación de valor y mejorar de manera continua el perfil riesgo-rentabilidad del Grupo.

Asimismo, en el marco de mejorar el portfolio prime del Grupo, Colonial ha realizado inversiones en inmuebles core CBD (Central Business District), identificando activos con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

El Grupo Colonial dispone a cierre del primer semestre del ejercicio 2026 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de “Investment Grade”. El LTV ajustado (Loan To Value) del Grupo se sitúa en un 36,7% a junio 2026.

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

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

2. Evolución y resultado del negocio

Introducción

A 30 de junio de 2026, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 213 millones de euros.

La revalorización en inversiones inmobiliarias y en activos clasificados como mantenidos para la venta, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Savills, Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis y BNP Paribas en España y Francia durante el primer semestre del ejercicio, ha sido de 123 millones de euros de ingreso.

El resultado financiero neto ha sido de (48) millones de euros.

El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del primer semestre de 2026 asciende a 244 millones de euros.

Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los socios minoritarios de (12) millones de euros, así como el impuesto sobre las ganancias de (2) millones de euros, el resultado neto atribuible a la Sociedad dominante asciende a 230 millones de euros.

Resultados 1S 2026

1. El resultado neto recurrente del Grupo alcanza los 111 millones de euros

A cierre del primer semestre del ejercicio 2026, el portfolio prime de Colonial SFL ha registrado un crecimiento de los ingresos por rentas del +5% respecto al año anterior, situándose de nuevo entre los más altos del sector en Europa.

Entre los principales resultados del primer semestre del ejercicio, destacan las siguientes magnitudes:

- Ingresos por rentas analíticos de 207 millones de euros, +5% versus el año anterior
- EBITDA rentas de 188 millones de euros, +3% versus el año anterior
- Resultado neto recurrente (EPRA earnings) de 111 millones de euros, +4% versus el año anterior
- Resultado neto recurrente por acción de 17,78 céntimos de euros.

El resultado neto recurrente del Grupo asciende a 111 millones de euros, lo que representa un incremento del 4% respecto al mismo periodo del año anterior. Esta evolución refleja el sólido crecimiento de los ingresos por rentas analíticos, impulsado por (1) el incremento de las rentas de la cartera comparable y (2) la contribución de los ingresos generados por los proyectos recientemente entregados. Estos factores han permitido compensar el impacto de las desinversiones realizadas durante el periodo, así como el aumento de los costes financieros.

Incluyendo la variación de valor de los activos y otros impactos no recurrentes el resultado neto atribuible a la Sociedad dominante a cierre del primer semestre asciende a 230 millones de euros.

2. Ingresos & EBITDA por rentas con crecimientos elevados

Colonial SFL cierra el primer semestre del ejercicio 2026 con unos ingresos por rentas analíticos de 207 millones de euros y unas rentas netas (EBITDA rentas) de 188 millones de euros.

Los ingresos por rentas analíticas del Grupo han crecido un +5% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior y un +4% en términos comparables “like for like”, demostrando la fortaleza del posicionamiento prime del Grupo Colonial SFL. Nuestra estrategia se beneficia de la polarización del mercado prime que se caracteriza por elevada demanda y falta de producto de calidad como el de Colonial SFL. Resalta en particular la fortaleza de la cartera de Barcelona con un crecimiento del +13% y Madrid con un +11%.

En cuanto a los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) el crecimiento ha sido del +3% versus el año anterior en términos totales y un +4% en términos comparables “like for like”, combinando el incremento de rentas con mejoras de eficiencia en los activos.

1. Los ingresos por rentas analíticas en la cartera de Barcelona han aumentado un +13% respecto al año anterior y un +10% en términos comparables “like for like”, impulsado por una combinación de mayores rentas y mejora en los niveles de ocupación en activos como Parc Glories, Travessera 47-49, Gala Placidia, Diagonal 197 y Illacuna, entre otros.
2. En el portfolio de Madrid, los ingresos por rentas analíticas han aumentado un +11% respecto al año anterior, debido principalmente a los ingresos generados por la entrada en explotación del proyecto Madnum. En términos comparables “like for like”, los ingresos han aumentado un +6%, debido a ingresos superiores en los activos de Velázquez, Poeta Joan Maragall, Francisco Silvela, The Window, Castellana 163 y Puerto Somport, entre otros, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación.
3. En el portfolio de París, los ingresos por rentas analíticas han registrado un crecimiento del 3% en términos comparables “like for like”, impulsado principalmente por la evolución de activos como Louvre Saint-Honoré, 103 Grenelle, Washington Plaza, 92 Champs-Élysées y Pasteur, entre otros.

Este crecimiento ha permitido compensar el impacto de la desinversión del activo Marceau sobre los ingresos por rentas analíticas.

Crecimiento de ingresos sobre la base de un modelo de negocio prime & transformación urbana

Los ingresos por rentas analíticas a cierre del primer semestre del ejercicio han aumentado +11 millones de euros respecto al año anterior, sobre la base de un modelo de negocio focalizado en activos prime con elevado “pricing power” y generación de valor Alpha a través de proyectos de transformación urbana:

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

La cartera Core ha aportado +8 millones de euros de incremento de ingresos basado en un sólido crecimiento “like for like” del +4% por el fuerte “pricing power” que permite capturar plenamente el impacto de la indexación, así como firmar las máximas rentas de mercado.

2. Proyectos entregados - contribución del +3% al crecimiento global

La entrega de proyectos y el programa de renovaciones han aportado +6 millones de euros de crecimiento de ingresos.

La desinversión de activos no estratégicos y el resto de los impactos “no like for like”, han supuesto una reducción del (2%) interanual de los ingresos.

3. Sólido crecimiento del valor de los activos del Grupo en términos comparables

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2026 asciende a 12.082 millones de euros (12.769 millones de euros incluyendo “transfer costs”), mostrando un incremento del +3,4% “like for like” en términos interanuales.

Incluyendo el impacto de las desinversiones escrituradas en el primer semestre del año 2026, el valor de la cartera ha mostrado un incremento interanual del 2%.

En España, el portafolio de oficinas ha aumentado un +5% like for like en términos interanuales (+4% en 6 meses). Destaca el crecimiento interanual del +6% like for like en Madrid y del +4% like for like en Barcelona (4% y +3% en 6 meses, respectivamente). En París, el valor del portafolio ha aumentado un +2% like for like en términos interanuales (+1% en 6 meses).

El posicionamiento paneuropeo prime del Grupo ofrece un crecimiento sólido de valor combinado con resiliencia y opcionalidad al estar diversificado en varias ciudades combinado con un elemento de creación de valor Alpha a través de proyectos de regeneración urbana.

Valor Neto de activos resiliente (NTA)

A 30 de junio de 2026, el Valor Neto de los Activos (NTA) se sitúa en 6.017 millones de euros, lo que equivale a un NTA de 9,82 euros por acción un incremento del 1,2% respecto del NTA de 9,70 euros por acción a 31 de diciembre de 2025.

Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

1. Elevado volumen de contratación

Colonial SFL cierra el primer semestre del ejercicio 2026 con una intensa actividad comercial, manteniendo un elevado volumen de contratación y consolidando su capacidad para capturar sólidos incrementos de rentas en los contratos formalizados.

A cierre del primer semestre, el Grupo ha formalizado 48 contratos de alquiler, equivalentes a 60.985m² y 28 millones de euros de rentas anualizadas, manteniendo los elevados niveles de contratación registrados por el Grupo en los últimos ejercicios.

Del total de la actividad comercial, el 42% (25.699 m²) corresponde a renovaciones y revisiones de contratos, destacando especialmente los 17.646 m² formalizados en Barcelona. El 58% restante corresponde a nuevas contrataciones y espacios realquilados, que alcanzan los 35.286 m², impulsados principalmente por Madrid (14.315 m²) y París (13.922 m²).

La actividad comercial en España ha sido especialmente intensa, con un total de 46.995 m² contratados entre Madrid y Barcelona. De este volumen, el 45% (21.364 m²) corresponde a nuevas contrataciones, mientras que el 55% restante (25.631 m²) se ha materializado mediante renovaciones y revisiones de contratos, reflejando la fortaleza de la demanda por los activos del Grupo, así como una elevada capacidad de retención de clientes.

En París, el activo Louvre Saint-Honoré continúa consolidándose como uno de los activos con mayor dinamismo comercial de la cartera. Tras la apertura de la Fondation Cartier pour l'Art Contemporain, se han formalizado contratos por más de 8.000 m², de los cuales más de 4.000 m² corresponden a operaciones cerradas en 2026. Estas contrataciones se han realizado en un entorno de rentas prime cercanas a 1.100 €/m²/año, confirmando la fortaleza de la demanda por activos de máxima calidad en el centro de la ciudad.

2. Sólidos incrementos de rentas en los contratos firmados en 2026

Durante el primer semestre Colonial SFL ha continuado capturando incrementos de rentas por encima de las expectativas de mercado. Las rentas firmadas se sitúan un +5% por encima de las rentas de mercado a 31 de diciembre de 2025, destacando especialmente Madrid con un +8% (+12% durante el segundo trimestre del año), seguida de París con un +4% y de Barcelona con un +2%.

En las superficies realquiladas ("release spread") el Grupo ha registrado un incremento del +9%, impulsado principalmente por el sólido desempeño de la cartera de París con un crecimiento del +26% (+32% durante el segundo trimestre del año). Por su parte, el portafolio de Barcelona ha alcanzado un crecimiento del +3% y Madrid de un +1%.

Estos resultados vuelven a poner de manifiesto la capacidad de Colonial SFL para capturar el crecimiento de las rentas en sus activos prime, beneficiándose de una demanda concentrada en edificios de máxima calidad y ubicaciones privilegiadas.

Las operaciones formalizadas durante el semestre continúan estableciendo nuevas referencias de mercado para el segmento prime. En París, la renta máxima se sitúa en 1.150 €/m²/año y en España, las rentas máximas firmadas se sitúan en 38 €/m²/mes para Madrid y 33 €/m²/mes para Barcelona.

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

3. Ocupación en niveles sólidos

A cierre del primer semestre del ejercicio 2026, la ocupación del Grupo Colonial SFL se sitúa en el 94%, una mejora de más de 200 pb en 6 meses, demostrando la capacidad de Colonial SFL de atraer inquilinos de primer nivel.

Una parte de la superficie actualmente disponible corresponde a los proyectos recientemente entregados Madnum y Haussmann que están avanzando muy favorablemente con ocupaciones del 83% y 39% respectivamente. Ambos activos están generando mucho interés en el mercado para poder alcanzar pronto plena ocupación.

La ocupación del resto del portfolio del Grupo se mantiene en niveles elevados del 96%.

En Madrid, la ocupación aumenta impulsada por las contrataciones formalizadas en activos como Madnum, Paseo de la Castellana 52 y The Window. Excluyendo el activo de Madnum, la ocupación del resto de la cartera se sitúa en un sólido 96%.

En París, la ocupación alcanza el 96%, mejorando respecto al trimestre anterior gracias a las contrataciones registradas en Edouard VII, Charles de Gaulle y Cézanne Saint-Honoré. La disponibilidad actual se concentra principalmente en la superficie recientemente rehabilitada del activo Haussmann, actualmente en comercialización. Excluyendo este inmueble, la ocupación de la cartera parisina se elevaría hasta el 99%, confirmando la elevada fortaleza del mercado prime de la ciudad.

En Barcelona, la superficie disponible se concentra principalmente en los espacios rehabilitados del activo Diagonal 197, así como en los edificios Torre Marenostrum y Sant Cugat, que continúan su proceso de comercialización.

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

1. Colonial SFL entra en el mercado prime de Berlín mediante una “joint venture” estratégica

Con posterioridad al cierre del primer semestre del 2026, Colonial SFL ha reforzado su estrategia paneuropea mediante la firma de una joint venture estratégica con Generali Real Estate, a través de la cual ha adquirido una participación del 51% en una sociedad propietaria de una cartera de dos activos superprime ubicados en el distrito central de negocios (CBD) de Berlín. Generali mantendrá el 49% restante y continuará como socio operativo de largo plazo para la gestión de la cartera en Alemania.

La cartera, integrada por los activos LindenCorso y Atrium, cuenta con una superficie bruta alquilable de aproximadamente 42.000m², un valor bruto cercano a 300 millones de euros y una ocupación superior al 90%. Se trata de activos de uso mixto, predominantemente de oficinas, con una base diversificada de inquilinos de primer nivel que proporciona ingresos de elevada calidad y una alta visibilidad sobre la generación futura de caja.

La operación está plenamente alineada con la estrategia de expansión selectiva de Colonial SFL en las principales ciudades gateway europeas, incorporando una cartera con un importante potencial de creación de valor a través de la reversión de rentas, la gestión activa y futuras iniciativas de reposicionamiento de los activos. Al mismo tiempo, la inversión aporta ingresos recurrentes inmediatos y amplía la diversificación geográfica del Grupo.

Esta adquisición constituye un nuevo paso en la estrategia de reciclaje de capital de Colonial SFL, permitiendo redistribuir recursos hacia oportunidades con mayores perspectivas de crecimiento y atractivas rentabilidades ajustadas al riesgo, manteniendo una gestión disciplinada del balance. Asimismo, representa el inicio de la presencia del Grupo en Alemania mediante un modelo de crecimiento capital-light basado en estructuras de coinversión con socios institucionales de primer nivel.

Con esta operación, Colonial SFL incorpora Berlín a su plataforma paneuropea de oficinas prime, reforzando su posicionamiento como uno de los principales propietarios y gestores de activos de alta calidad en los principales mercados europeos.

2. Aceleración en la ejecución del nuevo programa de desinversiones

En noviembre de 2025, Colonial SFL anunció un programa de desinversiones por importe superior a 500 millones de euros, enfocado en activos maduros y/o no estratégicos con limitado potencial adicional de creación de valor, y con un horizonte temporal de ejecución de aproximadamente 18 meses.

A fecha de publicación de este informe, el Grupo ha completado desinversiones por valor de 383 millones de euros, equivalente al +76% del programa total anunciado. La elevada demanda inversora ha permitido ejecutar el programa con mayor rapidez de la inicialmente prevista y materializar las operaciones a precios superiores a los valores de tasación, poniendo de manifiesto la liquidez del segmento prime y la disciplina de Colonial SFL en la rotación de capital.

Entre las operaciones más relevantes destaca la venta del inmueble Marceau en París por un importe superior a 240 millones de euros, así como las desinversiones de los edificios de oficinas Ramírez de Arellano 37, Tucumán y Luca de Tena 7 en Madrid.

Asimismo, durante este último semestre, el Grupo ha seguido avanzando de forma significativa en la rotación de su cartera residencial mediante la ejecución de diversas ventas.

Estas transacciones reflejan el enfoque disciplinado en la gestión de la cartera y ponen de manifiesto el reconocimiento del mercado a la estrategia de creación de valor de Colonial SFL, con ventas por encima de tasación que permiten cristalizar valor de activos maduros mientras se avanza en el programa de desinversiones. Asimismo, se refuerza la estrategia de rotación de capital y el foco en el fortalecimiento del balance y la calidad de la cartera de activos.

El ritmo del programa de desinversiones sigue siendo sólido, respaldado por la atractiva dinámica del mercado residencial español y su elevada liquidez.

Estructura de capital

Las desinversiones ejecutadas hasta la fecha, así como la disciplina financiera de Colonial SFL, han permitido reducir el endeudamiento:

- La deuda neta se sitúa en 4.708 millones de euros, reducción del (5%) vs diciembre 2025.
- El LTV ajustado es del 36,7%, 39 pb inferior al diciembre 2025.
- El EPRA LTV es del 46,3%, 89 pb superior al diciembre 2025

A cierre del primer semestre de 2026, Colonial SFL presenta un balance sólido con un LTV ajustado de 36,7% y una liquidez de 2.474 millones de euros entre caja y líneas de crédito no dispuestas, lo cual permite cubrir todos los vencimientos de la deuda hasta el 2029. El coste financiero del Grupo se sitúa en el 1,99% (coste financiero spot de su deuda financiera bruta), manteniendo niveles por debajo del 2%.

En un entorno geopolítico y económico marcado por la volatilidad y la alta incertidumbre, Colonial SFL ha ejecutado con éxito en el mes de abril de 2026 la colocación de una nueva emisión de bonos verdes por importe de 500 millones de euros, con vencimiento 2031 y un tipo medio efectivo del 3,485%, el cual incluye el beneficio de las pre-coberturas de tipo de interés. Esta nueva emisión se ha destinado a la refinanciación del bono de 650 millones de euros cuyo vencimiento ha sido también en el mes de abril de 2026. Adicionalmente, Colonial SFL ha refinanciado líneas de crédito por importe de 250 millones de euros, con mejoras en condiciones y vencimiento de 5+1+1 años, así como la refinanciación de un préstamo sindicado por importe de 400 millones de euros, mejorando el margen y vencimiento con extensiones 2+1+1.

Standard & Poor's y Moody's han reafirmado la calificación crediticia de BBB+ y Baa1, respectivamente, ambas con perspectiva estable, confirmando la solidez y consistencia de su perfil crediticio, respaldado por una gestión financiera

disciplinada, una sólida evolución operativa y un balance robusto. La perspectiva estable indica expectativas de continuidad en la evolución de los principales indicadores crediticios.

3. Liquidez y recursos de capital

Véase apartado “Gestión del capital y política de gestión de riesgos” de la Nota 14.10 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2025, así como de la Nota 10.10 los presentes estados financieros intermedios resumidos.

4. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

La gestión de activos está expuesta a diferentes riesgos e incertidumbres a nivel interno y externo, que pueden tener un impacto en la actividad de Colonial SFL. Por ello, el Grupo Colonial SFL busca generar valor sostenible a través de la gestión estratégica de su actividad empresarial, teniendo en cuenta los riesgos y oportunidades asociados, lo que ayuda a reforzar su liderazgo en el sector y consolidar su posición a largo plazo. La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial SFL, y por este motivo, el Grupo dispone de una Política de Control y Gestión de Riesgos, la cual establece los principios básicos y directrices de actuación para asegurar que los riesgos de toda naturaleza que pudieran afectar negativamente a la consecución de los objetivos del Grupo sean identificados, analizados, evaluados, gestionados y controlados de forma sistemática, con criterios uniformes y dentro de los umbrales o niveles de tolerancia establecido. Asimismo, Colonial SFL tiene desarrollado e implantado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos financieros y no financieros en toda la organización.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Riesgos estratégicos en relación con la concentración geográfica y de producto del Grupo, a la composición del portfolio de activos y a la gestión de nuevos vehículos participados de inversión.
- Riesgos operativos diversos relacionados con el mantenimiento de los niveles de ocupación de los inmuebles y de los niveles de renta contratados, con el coste de los proyectos de obra así como el plazo para su ejecución, con la gestión del nivel de endeudamiento y de la calificación crediticia actual, con ciberataques o fallos en los sistemas de información, así como los propios de la gestión de la estructura organizativa y del talento.
- Riesgos derivados del cumplimiento de toda la normativa y obligaciones contractuales que le es de aplicación, incluidos los riesgos fiscales relacionados con la pérdida de la condición de SOCIMI en España o de su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cotizada (SIIC) en Francia.

Los riesgos inherentes asociados al modelo de negocio de Grupo Colonial SFL, derivados de las distintas actividades que desarrolla, son susceptibles de materializarse a lo largo de cada ejercicio. En este contexto, a continuación se describen los principales factores de riesgo, acontecimientos y tendencias que han caracterizado el primer semestre de 2026 y que han sido objeto de seguimiento por parte del Grupo:

Durante el primer semestre de 2026, las perspectivas económicas globales han continuado estando condicionadas por un elevado grado de incertidumbre, en un entorno geopolítico especialmente complejo. La intensificación del conflicto en Oriente Medio, la prolongación de la guerra en Ucrania derivada de la invasión rusa y el incremento de las tensiones internacionales, agravadas por determinadas actuaciones de política exterior de Estados Unidos y diversas disputas territoriales, han contribuido a mantener niveles significativos de volatilidad en los mercados internacionales. Asimismo, la amenaza de interrupción del tránsito por el Estrecho de Ormuz y la consiguiente inestabilidad en los precios del petróleo y de la energía han generado presiones inflacionistas adicionales, propiciando un ligero repunte de los tipos de interés en Europa como medida preventiva por parte de las autoridades monetarias.

No obstante, el mercado de inversión inmobiliaria ha mostrado una evolución favorable durante el periodo, caracterizada por una progresiva recuperación de la actividad y un aumento significativo del volumen de transacciones. En este contexto, el Grupo ha materializado diversas operaciones de inversión, algunas de ellas a través de filiales y vehículos participados, lo que ha permitido acceder a nuevas oportunidades de creación de valor, si bien ha supuesto un incremento de la complejidad operativa y de gestión. Paralelamente, Colonial SFL ha continuado ejecutando su estrategia de rotación y desinversión de activos considerados no estratégicos. En relación con el mercado de financiación, el Grupo ha mantenido un adecuado acceso a fuentes de capital, materializando una nueva emisión de bonos que ha contribuido a reforzar su estructura financiera, optimizar el perfil de vencimientos y ampliar la vida media de la deuda.

Asimismo, durante 2026 se ha seguido constatando la intensificación de los efectos del cambio climático a escala global, reforzando la relevancia de los riesgos medioambientales y de sostenibilidad para la actividad económica en general y para el sector inmobiliario en particular. En este ámbito, Grupo Colonial SFL ha continuado avanzando en la implantación de sus políticas y estrategias de sostenibilidad mediante la ejecución del plan de descarbonización aprobado, así como a través de iniciativas orientadas a mejorar la eficiencia, la calidad y el desempeño ambiental de sus activos, incluyendo el fortalecimiento de los procesos de medición y seguimiento de los consumos energéticos y de las emisiones asociadas.

Por otra parte, la consolidación de la cultura corporativa y de la estructura organizativa en el contexto de integración posterior a la fusión, junto con la gestión del talento y el desarrollo del capital humano, continúan constituyendo prioridades estratégicas para el Grupo. En un entorno caracterizado por una creciente transformación tecnológica y por la progresiva implantación de soluciones basadas en inteligencia artificial, Colonial SFL sigue impulsando iniciativas destinadas a fortalecer las capacidades de la organización, adaptarse a los cambios del entorno, afrontar los nuevos retos del negocio y aprovechar las oportunidades de crecimiento y generación de valor, manteniendo un adecuado control de los riesgos emergentes asociados.

En este contexto, el Grupo ha continuado revisando y monitorizando de forma permanente la evolución de sus principales riesgos, manteniendo una elevada capacidad de resiliencia, especialmente en los ámbitos estratégico, operativo, financiero y de sostenibilidad. Asimismo, los sistemas de control y gestión de riesgos implantados han mostrado un funcionamiento adecuado, permitiendo identificar, evaluar y mitigar oportunamente los riesgos relevantes, contribuir a la continuidad de las operaciones y preservar la capacidad de generación de valor a largo plazo para el Grupo y sus grupos de interés.

5. Hechos posteriores

Durante el mes de julio de 2026 Colonial SFL y Generali Real Estate han anunciado la firma de un acuerdo de joint venture por el que Colonial SFL ha adquirido el 51% de una sociedad alemana propietaria de una cartera de dos edificios superprime ubicados en el distrito central de negocios de Berlín. El valor bruto de dichos activos es de aproximadamente 300 millones de euros, y la transacción está sujeta a la obtención de las autorizaciones pertinentes.

No se han producido hechos posteriores relevantes significativos adicionales a los mencionados.

6. Evolución previsible

El mercado europeo de oficinas continúa evolucionando hacia un escenario de mayor estabilidad, apoyado por un entorno de inflación moderada y un proceso de normalización de la política monetaria, aunque persisten ciertos factores de incertidumbre derivados del contexto geopolítico internacional. La actividad ocupacional muestra una recuperación gradual y la inversión continúa reactivándose, especialmente en el segmento de activos core.

La principal tendencia del mercado sigue siendo la creciente polarización entre los edificios prime y el resto del parque inmobiliario. La escasez de nueva oferta de alta calidad, unida a la preferencia de los ocupantes por edificios sostenibles, eficientes y bien ubicados, continúa impulsando las rentas en las mejores localizaciones de Madrid, Barcelona y París, mientras que los activos con menor calidad afrontan mayores necesidades de reposicionamiento y rehabilitación.

De cara a los próximos trimestres, se espera que la limitada incorporación de nueva oferta prime, junto con una demanda estable por parte de grandes corporaciones y el progresivo retorno del capital institucional al segmento de oficinas, mantenga unas perspectivas favorables para los activos de mayor calidad, con rentas resilientes, elevados niveles de ocupación y una recuperación gradual de la actividad inversora.

Estrategia a futuro-

En este contexto, Colonial SFL mantiene una estrategia centrada en la creación de valor a largo plazo mediante una cartera de activos prime en entornos urbanos consolidados. La compañía se apoya en una sólida posición financiera y en una gestión activa de su portafolio, focalizada en Madrid, Barcelona y París.

La rehabilitación de edificios, la mejora continua de la eficiencia energética, la incorporación de soluciones tecnológicas y el firme compromiso con los criterios ESG constituyen los ejes fundamentales de su estrategia, permitiendo adaptar los activos a las nuevas demandas del mercado y reforzar el posicionamiento de Colonial como referente europeo en oficinas de alta calidad.

7. Actividades de Investigación y desarrollo

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

8. Acciones Propias

A 30 de junio de 2026 la Sociedad dominante mantiene un saldo final de 1.238.393 acciones de 3.096 miles de euros de valor nominal (2,5 euros por acción), que representan un 0,2% del capital social de la Sociedad dominante.

Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority)

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

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

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Loan to Value Grupo o LtV Grupo (Ajustado)	Calculado como el Loan to Value Grupo o LtV Grupo, incluyendo compromisos por operaciones de compraventa de activos inmobiliarios.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Calculado como la suma de las partidas <i>“Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros”</i> , <i>“Emisiones de obligaciones y valores similares”</i> , y <i>“Emisiones de pagarés”</i> excluyendo <i>“Intereses”</i> (devengados), <i>“Gastos de formalización”</i> , y <i>“Otros pasivos financieros”</i> del estado de situación financiera resumido consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Endeudamiento financiero neto (EFN)	Calculado ajustando en el <i>Endeudamiento financiero bruto (EFB)</i> la partida <i>“Efectivo y medios equivalentes”</i> del estado de situación financiera resumido consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Endeudamiento financiero neto (EFN) (Ajustado)	Calculado ajustando en el <i>Endeudamiento financiero bruto (EFB)</i> la partida <i>“Efectivo y medios equivalentes”</i> del estado de situación financiera resumido consolidado, incluyendo compromisos por operaciones de compraventa de activos inmobiliarios.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Like for like Rentas o Ingresos por rentas analíticos	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.
EBITDA analítico (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el “Beneficio de explotación” del estado de resultado resumido consolidado ajustado por las “Amortizaciones”, “Resultados netos por venta de activos”, “Variaciones neta de provisiones”, “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias”, y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioros”, los gastos extraordinarios y los gastos incurridos en la “Amortización”, el “Resultado financiero” y el arrendamiento derivados del registro de la normativa “NIIF 16 arrendamientos financieros”, asociado al negocio flexible (co-working).	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA rentas	Calculado ajustando al <i>EBITDA analítico</i> "los gastos generales" y "extraordinarios", no asociados a la explotación de los inmuebles.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad de arrendamiento, antes de las dotaciones a la amortización, provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Ingresos por rentas analíticos	Calculado como la suma de las partidas de "Importe neto de la cifra de negocio" del estado de resultado resumido consolidado y ajustado por "Ingresos del negocio flexible" y "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible de centros propios y terceros".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Gastos de explotación netos analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" del estado de resultado resumido consolidado y ajustado por "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"; "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible"; "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible de centros propios y terceros"; "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios asociados al segmento corporativo", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios asociados a la gestión de activos"; y "Variación neta de provisiones".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Otros ingresos analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Otros ingresos" y "Resultado de entidades por el método de la participación" del estado de resultado resumido consolidado y ajustado por "Otros ingresos correspondientes al segmento corporativo"; "Otros ingresos correspondientes al segmento de gestión de activos"; "Otros ingresos y gastos relacionados con entidades por el método de la participación"; "Arrendamientos derivados del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"; y "Otros ingresos y gastos relacionados con el negocio flexible con terceros".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Gastos estructura analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Otros ingresos"; "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" del estado de resultado resumido consolidado y ajustado por "Gastos de explotación netos analíticos"; "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"; "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"; "Variación neta de provisiones"; "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento"; y "Otros ingresos y gastos asociados al negocio de gestión de activos".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Extraordinarios analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" del estado de resultado resumido consolidado y ajustado por "Gastos de explotación netos analíticos", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la gestión de activos", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible", y "Variación neta de provisiones".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Resultados netos por venta de activos" y "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado resumido consolidado.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Amortizaciones y provisiones analíticas	Calculado como la suma de las partidas “Amortizaciones” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro” del estado de resultado resumido consolidado y ajustado por “Amortización y arrendamientos derivados del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros” y por la “Variación neta de provisiones”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Resultado financiero analítico	Calculado como la suma de las partidas “Ingresos financieros” y “Gastos financieros” del estado de resultado resumido consolidado y ajustado por el “Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Resultado financiero analítico recurrente	Calculado como el “Resultado financiero analítico” y ajustado por los “Ingresos y gastos financieros extraordinarios”	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
EPRA Earnings y Resultado neto recurrente	Calculado según las recomendaciones de EPRA, ajustando determinadas partidas al Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.

Las medidas alternativas de rendimiento (*Alternative Performance Measures*) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de las cuentas anuales consolidadas y en los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Colonial SFL, 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 Colonial SFL, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, según lo dispuesto en el párrafo 28 de las mencionadas recomendaciones.

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

Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV excluding Transfer costs	Millones de Euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Barcelona	1.375	1.353
Madrid	2.673	2.077
Paris	6.970	7.183
Cartera de explotación	11.018	10.612
Proyectos	849	1.218
Otros	--	162
Valor de Mercado del negocio patrimonial excluyendo costes de transacción	11.867	11.992
Inversión en negocio de capital de terceros	215	211
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.082	12.203
España	4.520	4.479
Francia	7.562	7.724

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

Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Millones de Euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.082	12.203
Más: costes de transacción	688	684
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.769	12.887
España	4.665	4.618
Francia	8.105	8.269

Like for like Valoración

Like-for-like Valoración	Millones de Euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Valoración a 1 de enero	12.203	11.646
Like for like España	149	202
Like for like Francia	80	153
Desinversiones Netas	(351)	202
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.082	12.203

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)	Millones de euros	
	30/06/2026	31/12/2025
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	5.859	5.873
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NTA	5.859	5.873
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	59	125
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	--	--
Diluted NTA at Fair Value	5.918	5.998
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	116	113
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(17)	(26)
EPRA NTA	6.017	6.085
Número de acciones (millones)	612,8	627,3
EPRA NTA por acción	9,82	9,70

EPRA NDV (Net Disposal Value)

EPRA NDV (EPRA Net Disposal Value)	Millones de euros	
	30/06/2026	31/12/2025
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	5.859	5.873
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NDV	5.859	5.873
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	59	125
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	--	--
Diluted NDV at Fair Value	5.918	5.998
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	--	--
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	--	--
<i>Incluye:</i>		
(ix) Valor de mercado de la deuda	61	58
EPRA NDV	5.979	6.056
Número de acciones (millones)	612,8	627,3
EPRA NDV por acción	9,76	9,65

Loan to Value Grupo o LtV Grupo

Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Millones de Euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Endeudamiento financiero bruto	5.097	5.123
Menos: “Efectivo y medios equivalentes”	(389)	(150)
(A) Endeudamiento financiero neto	4.708	4.973
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción ⁽¹⁾	12.769	12.847
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NRV ⁽²⁾	13	83
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad dominante	12.782	12.930
Loan to Value Grupo (A)/(B)	36,8%	38,5%
(C) Endeudamiento financiero neto (Ajustado)	4.690	4.684
(D) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad dominante (Ajustado)	12.776	12.639
Loan to Value Grupo (Ajustado) (C)/(D) ⁽³⁾	36,7%	37,1%

(1) Las participaciones registradas por el método de la participación se valoran a EPRA NRV. A 30 de junio de 2026, la Sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. pasa a contabilizarse por el método de integración global.

(2) Las acciones en autocartera de la Sociedad dominante se valoran EPRA NRV.

(3) Se incluyen compromiso por operaciones de compraventa de activos inmobiliarios.

Like for like Rentas

Like-for-Like Rentas	Millones de Euros			
	Barcelona	Madrid	Paris	Total
Ingresos por Rentas analítico 30/06/2025	24	50	123	197
Like for like	2	3	3	8
Proyectos y altas	0	5	1	5
Inversiones y desinversiones	0	(1)	(3)	(4)
Otros e indemnizaciones	1	(1)	2	2
Ingresos por Rentas analítico 30/06/2026	27	56	125	207

EBITDA analítico

EBITDA analítico	Millones de Euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Beneficio de explotación	293	273
<i>Ajuste: "Amortizaciones"</i>	3	3
<i>Ajuste: "Resultados netos por ventas de activos"</i>	(3)	--
<i>Ajuste: "Variación neta de provisiones"</i>	(2)	(2)
<i>Ajuste: "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias"</i>	(123)	(119)
<i>Ajuste: "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro"</i>	2	2
<i>Ajuste: "Extraordinarios"</i>	1	4
<i>Ajuste: "Arrendamientos derivados del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"</i>	--	(1)
<i>Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"</i>	(1)	--
<i>Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"</i>	0	--
EBITDA analítico	170	160

EBITDA rentas

EBITDA rentas	Millones de Euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Importe neto de la cifra de negocio	213	202
<i>Ajuste: "Ingresos del negocio flexible"</i>	(2)	(5)
<i>Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible de centros propios y terceros"</i>	(3)	--
Ingresos por rentas analíticos	207	197
Gastos de personal	(18)	(22)
Otros gastos de explotación	(31)	(29)
<i>Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"</i>	26	30
<i>Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible netos de repercusión de gastos"</i>	1	3
<i>Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible de centros propios y terceros"</i>	3	--
<i>Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios asociados al segmento corporativo"</i>	1	4
<i>Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios asociados a la gestión de activos"</i>	(0)	--
<i>Ajuste: "Variación neta de provisiones"</i>	(2)	(2)
Gastos explotación netos analíticos	(20)	(16)
EBITDA rentas	188	181

Otros ingresos analíticos

Otros ingresos analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Otros ingresos	6	7
Resultado de entidades por el método de la participación	2	1
<i>Ajuste: "Otros ingresos correspondientes al segmento de corporativo"</i>	(1)	(1)
<i>Ajuste: "Otros ingresos correspondientes al segmento de gestión de activos"</i>	(3)	--
<i>Ajuste: "Otros ingresos y gastos relacionados con entidades por el método de la participación"</i>	3	--
<i>Ajuste: "EBITDA del negocio flexible correspondiente a centros cuya propiedad no es del Grupo"</i>	--	2
<i>Ajuste: "Arrendamientos derivados del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"</i>	(1)	(1)
<i>Ajuste: "Otros ingresos y gastos relacionados con el negocio flexible (con terceros)"</i>	2	--
Otros ingresos analíticos	7	8

Gastos estructura analíticos

Gastos estructura analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Otros ingresos	6	7
Gastos de personal	(18)	(22)
Otros gastos de explotación	(31)	(29)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	20	16
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible netos de repercusión de gastos"	3	3
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	1	4
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(2)	(2)
Ajuste: "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento"	(1)	(6)
Ajuste: "Otros ingresos y gastos asociados al negocio de gestión de activos"	(3)	--
Gastos estructura analíticos	(25)	(29)

Extraordinarios analíticos

Extraordinarios analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Gastos de personal	(18)	(22)
Otros gastos de explotación	(31)	(29)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	20	16
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	26	30
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible netos de repercusión de gastos"	3	3
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios asociados a la gestión de activos"	(0)	--
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(2)	(2)
Extraordinarios analíticos	(1)	(4)

Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos

Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Resultados netos por venta de activos	3	--
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	123	119
Revalorizaciones y margen de ventas analíticos	126	119

Amortizaciones y provisiones analíticas

Amortizaciones y provisiones analíticas	Millones de Euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Amortizaciones	(3)	(3)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(2)	(2)
Ajuste: "Arrendamientos derivados del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	--	1
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	1	--
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(2)	2
Amortizaciones y provisiones analíticas	(6)	(2)

Resultado financiero analítico y analítico recurrente

Resultado financiero analítico	Millones de Euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Ingresos financieros	6	14
Gastos financieros	(54)	(54)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	(1)	--
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	0	(0)
Resultado financiero analítico	(48)	(39)
Ajuste: "Ingresos y gastos financieros extraordinarios"	3	3
Resultado financiero analítico recurrente	(45)	(36)

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente	Millones de Euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Resultado neto atribuible al Grupo	230	249
Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción	36,65	39,71
<i>Incluye/(excluye):</i>		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(120)	(117)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(3)	0
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	--
(iv) Impuestos por venta de activos	1	--
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	--	--
(vi) Cambios de valor en instrumentos financieros y costes de cancelación	3	3
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	--	--
(viii) Ajustes relacionados con la estructura de financiación	--	--
(ix) Ajustes relacionados con elementos no operativos y extraordinarios	6	--
(x) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	0	(32)
(xi) Ajustes de (i) a (x) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	0	--
(xii) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(5)	(2)
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	111	101
<i>Ajustes específicos compañía:</i>		
(a) Gastos y provisiones extraordinarias	--	7
(b) Resultado financiero no recurrente	--	0
(c) Tax credits	--	--
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	--	(0)
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía)	111	107
Número promedio de acciones (millones)	626,7	627,3
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción	17,78	17,12