

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

Informe de revisión limitada

Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al período de seis meses finalizado
al 30 de junio de 2021

Informe de gestión intermedio consolidado



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2021, el estado de resultado, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 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) adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Informe de gestión intermedio consolidado

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Preparación de este informe de revisión

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Mireia Oranías Casajoanes

29 de julio de 2021

**Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya**

**PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.**

2021 Núm. 20/21/00688

IMPORT COL-LEGAL: 30,00 EUR

Informe sobre treballs diferents
a l'auditoria de comptes

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

Estados financieros intermedios resumidos consolidados e
Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al
periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

Estado de situación financiera resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos intangibles	-	5.419	4.633
Activos por derechos de uso	-	21.443	10.538
Inmovilizado material	4	55.201	56.741
Inversiones inmobiliarias	5	11.761.420	11.516.120
Activos financieros a coste amortizado	-	27.996	29.047
Instrumentos financieros derivados	10	4.726	287
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	-	584	418
Otros activos no corrientes	6	75.231	86.635
ACTIVO NO CORRIENTE		11.952.020	11.704.419
Existencias	-	55.352	52.409
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	50.779	29.693
Activos financieros a coste amortizado	-	9	9
Activos por impuestos	-	20.205	17.934
Efectivo y medios equivalentes	9	397.846	268.553
ACTIVO CORRIENTE		524.191	368.598
Activos clasificados como mantenidos para la venta	7	38.238	281.959
TOTAL ACTIVO		12.514.449	12.354.976

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	Miles de euros	
		30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Capital Social		1.270.287	1.270.287
Prima de emisión		1.380.192	1.491.280
Valores propios		(23.211)	(24.440)
Otras reservas		266.747	244.888
Ganancias acumuladas		2.580.906	2.418.533
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		5.474.921	5.400.548
Participaciones no dominantes		1.431.991	1.432.616
PATRIMONIO NETO	8	6.906.912	6.833.164
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	9	264.427	264.342
Emisión de obligaciones y valores similares	9	3.954.079	4.068.760
Instrumentos financieros derivados	10	1.983	19.775
Pasivos por arrendamiento	-	20.135	10.058
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	12	365.452	366.989
Provisiones no corrientes	-	1.561	1.680
Otros pasivos no corrientes	-	84.500	85.898
PASIVO NO CORRIENTE		4.692.137	4.817.502
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	9	87.372	60.046
Emisión de obligaciones y valores similares	9	523.257	272.896
Emisión de pagarés	9	30.000	235.000
Pasivos por arrendamiento	-	3.177	1.973
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	11	238.543	115.438
Pasivos por impuestos	-	29.412	14.724
Provisiones corrientes	-	3.639	4.233
PASIVO CORRIENTE		915.400	704.310
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		12.514.449	12.354.976

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Estado de resultado y estado de resultado global resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

ESTADO DE RESULTADO	Nota	Miles de euros	
		Junio 2021	Junio 2020
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	155.890	178.107
Otros ingresos	-	1.378	1.408
Gastos de personal	-	(17.242)	(14.949)
Otros gastos de explotación	-	(24.170)	(24.269)
Amortizaciones	-	(4.108)	(3.020)
Resultados netos por ventas de activos	13.2	590	1.752
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	13.3	146.205	(107.250)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	13.3	(171)	638
Beneficio de explotación		258.372	32.417
Ingresos financieros	13.4	9.157	339
Gastos financieros	13.4	(78.703)	(45.506)
Resultado antes de impuestos		188.826	(12.750)
Impuesto sobre las ganancias	-	(560)	1.751
Resultado consolidado neto		188.266	(10.999)
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	-	161.899	(26.392)
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	8.6	26.367	15.393
Resultado básico por acción (Euros)	3	0,32	(0,05)
Resultado diluido por acción (Euros)	3	0,32	(0,05)
ESTADO DE RESULTADO GLOBAL			
Resultado consolidado neto		188.266	(10.999)
Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto		22.231	(34.949)
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	8.4 y 10	31.143	(36.492)
Transferencia al resultado global de resultados por instrumentos financieros de cobertura	8.4 y 10	(8.912)	1.543
Resultado global consolidado		210.497	(45.948)
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	-	183.429	(60.485)
Resultado global atribuido a participaciones no dominantes	-	27.068	14.537

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada 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 2021.

Estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

	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 2019	8	1.270.287	1.513.749	(6.179)	275.229	2.505.512	5.558.598	1.401.899	6.960.497
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	(41.860)	2.387	(39.473)	59.357	19.884
Operaciones con accionistas:									
Cartera valores propios		--	--	(22.430)	--	--	(22.430)	--	(22.430)
Distribución de resultado (dividendos)		--	(22.469)	--	8.787	(87.869)	(101.551)	(33.267)	(134.818)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	4.169	2.732	(1.777)	5.124	598	5.722
Variaciones de perímetro		--	--	--	--	--	--	4.053	4.053
Otras variaciones		--	--	--	--	280	280	(24)	256
Saldo a 31 de diciembre de 2020	8	1.270.287	1.491.280	(24.440)	244.888	2.418.533	5.400.548	1.432.616	6.833.164
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	21.530	161.899	183.429	27.068	210.497
Operaciones con accionistas:									
Cartera valores propios		--	--	(904)	--	--	(904)	--	(904)
Distribución de resultado (dividendos)		--	(111.088)	--	--	--	(111.088)	(27.773)	(138.861)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	2.133	120	125	2.378	354	2.732
Variaciones de perímetro		--	--	--	209	--	209	(309)	(100)
Otras variaciones		--	--	--	--	349	349	35	384
Saldo a 30 de junio de 2021	8	1.270.287	1.380.192	(23.211)	266.747	2.580.906	5.474.921	1.431.991	6.906.912

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada 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 2021.

Estado de flujos de efectivo resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

	Nota	Miles de euros	
		Junio 2021	Junio 2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado neto	-	188.266	(10.999)
Ajustes al resultado			
Amortización (+)	-	4.108	3.020
Provisiones (+/-)	-	435	(617)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (+/-)	-	(146.205)	107.250
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (+/-)	-	171	(638)
Otros	-	1.768	(3.142)
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	13.2	(590)	(1.752)
Resultado financiero neto (+)	13.4	69.546	45.167
Impuesto sobre las ganancias (+/-)	-	560	(1.751)
Resultado ajustado		118.059	136.538
Cobros / (Pagos) por impuestos (+/-)	-	10.154	(1.540)
Intereses recibidos (+)	-	245	1.116
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Existencias (+/-)	-	(2.708)	(1.645)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	-	(22.226)	(16.770)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	-	12.459	8.617
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)	-	9.542	(14.981)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		125.525	111.335
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles	-	(1.367)	(1.617)
Inmovilizado material	4	(580)	(5.830)
Inversiones inmobiliarias	5	(130.996)	(69.171)
Activos financieros no corrientes y otros	-	--	--
		(132.943)	(76.618)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias	5	546	8.987
Activos clasificados como mantenidos para la venta	7	281.924	3.939
Activos financieros	-	951	2.837
		283.421	15.763
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		150.478	(60.855)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Dividendos pagados (-)	8.6	(27.773)	(33.267)
Amortización de deudas (-)	9	(593.713)	(308.540)
Intereses pagados (+/-)	-	(72.980)	(47.502)
Cancelación instrumentos financieros (-)	13.4	8.719	(3.081)
Operaciones con acciones propias (+/-)	-	(904)	(1.382)
		(686.651)	(393.772)
Obtención de nueva financiación (+)	9	530.000	900.000
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)	-	9.941	(9)
		539.941	899.991
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(146.710)	506.219
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Flujo de caja del ejercicio		129.293	556.699
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9.12	268.553	216.781
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9.12	397.846	773.480

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

1.1 Introducción

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

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

El 30 de junio de 2017 se solicitó a la Administración tributaria la incorporación de la Sociedad dominante al régimen fiscal SOCIMI, siendo éste aplicable con efectos 1 de enero de 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, la Sociedad dominante mantiene la calificación crediticia obtenida de *Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited*, “BBB+” a largo plazo y “A-2” a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente, la Sociedad dominante mantiene la calificación obtenida de Moody's “Baa2” con perspectiva estable. Durante el primer semestre del ejercicio 2021, la sociedad dependiente SFL ha mantenido su calificación crediticia “BBB+” con perspectiva estable y “A-2” a corto plazo.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2020 han sido aprobadas por la Junta general de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 30 de junio de 2021.

1.2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 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 2020 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 2021, 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 29 de julio de 2021, 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 2020. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2020.

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 2020.

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 2021 pueden diferir con los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación, se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF y a los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante.

El Grupo SFL, incluido en el perímetro de consolidación, ha sido objeto de revisión limitada al 30 de junio de 2021 de forma compartida por los auditores Deloitte & Associés y PricewaterhouseCoopers Audit.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 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 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2": El IASB ha emprendido un proyecto de dos fases para considerar qué exenciones, si fuese el caso, proporcionar para los efectos de la reforma de los tipos de interés de referencia ("los IBOR"). Las modificaciones de la Fase 1, emitidas en septiembre de 2019, proporcionaron exenciones temporales de la aplicación de requerimientos específicos de la contabilidad de cobertura a las relaciones afectadas por las incertidumbres que surgen como resultado de la reforma del IBOR ("las exenciones de la Fase 1"). Las modificaciones de la Fase 2 abordan cuestiones que surgen de la implementación de las reformas, incluida la sustitución de un tipo de referencia por uno alternativo.
- NIIF 4 (Modificación) "Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9": De acuerdo con el aplazamiento de la fecha de vigencia de la NIIF 17 "Contratos de seguros", la modificación cambia la fecha de vencimiento para la exención temporal en la NIIF 4 "Contratos de seguros" en cuanto a la aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos financieros", requiriendo que las entidades apliquen la NIIF 9 para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, en lugar de a partir del 1 de enero de 2021.

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero de 2021, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el cual no ha sido significativo.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos": Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio". El inversor reconocerá la ganancia o pérdida completa cuando los activos no monetarios constituyan un "negocio". Si los activos no cumplen la definición de negocio, el inversor reconoce la ganancia o pérdida en la medida de los intereses de otros inversores. Las modificaciones sólo aplicarán cuando un inversor venda o aporte los activos a su asociada o negocio conjunto.

Originalmente, estas modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 eran prospectivas y efectivas para los ejercicios anuales que comenzasen a partir de 1 de enero de 2016. No obstante, a finales del año 2015, el IASB tomó la decisión de posponer la fecha de vigencia de las mismas (sin fijar una nueva fecha concreta), ya que está planeando una revisión más amplia que pueda resultar en la simplificación de la contabilidad de estas transacciones y de otros aspectos de la contabilización de asociadas y negocios conjuntos.

- NIIF 17 "Contratos de seguros": En mayo de 2017, el IASB finalizó su proyecto de larga duración para desarrollar una norma contable sobre contratos de seguros y publicó la NIIF 17, "Contratos de seguros". La NIIF 17 reemplaza a la NIIF 4 "Contratos de seguros", que actualmente permite una amplia variedad de prácticas contables. La NIIF 17 cambiará fundamentalmente la contabilidad por todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con componentes de participación discrecional.

La norma aplicará para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose su aplicación anticipada si también se aplican la NIIF 15, "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes" y la NIIF 9, "Instrumentos financieros". La NIIF 17 está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIIF 17 (Modificación) "Modificaciones de la NIIF 17": En respuesta a algunas de las preocupaciones y desafíos planteados en relación con la aplicación de la NIIF 17, el IASB ha desarrollado enmiendas y

aclaraciones específicas destinadas a facilitar la implantación de la nueva norma, aunque las modificaciones no cambian los principios fundamentales de la norma. Adicionalmente, se ha retrasado la fecha de entrada en vigor obligatoria de la NIIF 17 a ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. La modificación de la NIIF 17 está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes": Estas modificaciones aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del ejercicio sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los hechos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La modificación también aclara lo que quiere decir la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022, si bien se permite su adopción anticipada.

No obstante, en julio de 2020 hubo una modificación para cambiar la fecha de entrada en vigor de la modificación al 1 de enero de 2023. Dichas modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto": Se prohíbe deducir del coste de un elemento del inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, ahora se reconocen en resultados. La modificación también aclara que una entidad está probando si el activo funciona correctamente cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación. Por lo tanto, un activo podría ser capaz de operar según lo previsto por la dirección y estar sujeto a amortización antes de que haya alcanzado el nivel de rendimiento operativo esperado por la dirección. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022. Dicha modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
- NIC 37 (Modificación) "Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato": La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos. También aclara que antes de dotar una provisión separada por causa de un contrato oneroso, la entidad reconocerá cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato, en vez de sobre los activos dedicados a ese contrato. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022. La modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco Conceptual": Se ha actualizado la NIIF 3 para referirse al Marco Conceptual de 2018 a fin de determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios (antes se refería al MC de 2001). Además, se ha añadido una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022. La modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF": La NIIF 1 permite una exención si una dependiente adopta las NIIF en una fecha posterior a su matriz. Esta modificación permite que las entidades que hayan tomado esta exención también midan las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes contabilizados por la matriz, en función de la fecha de transición de esta última a las NIIF.
 - NIIF 9 "Instrumentos financieros": La modificación aborda qué costes deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. Los costes u honorarios podrían pagarse a terceros o al prestamista. Según la modificación, los costes u honorarios pagados a terceros no se incluirán en la prueba del 10%.
 - NIIF 16 "Arrendamientos": Se ha modificado el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF 16 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, así eliminando cualquier posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
 - NIC 41 "Agricultura": Esta modificación elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41.

Como se indica en la Nota 2.2 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, la aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea.

Las mejoras anuales están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables": Se ha modificado la NIC 1 para mejorar los desgloses sobre las políticas contables para que proporcionen información más útil a los inversores y otros usuarios principales de los estados financieros. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2023. La modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables": Se ha modificado la NIC 8 para ayudar a distinguir entre los cambios de estimación contable y los cambios de política contable. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2023. La modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones de alquiler relacionadas con la COVID-19 posteriores a 30 de junio de 2021": El IASB ha ampliado por un año el periodo de aplicación de la opción práctica de la NIIF 16 "Arrendamientos" para ayudar a los arrendatarios a contabilizar las concesiones de alquiler relacionadas con la COVID-19.

En consecuencia, esta opción práctica aplica a las concesiones de alquiler que ocurren como consecuencia directa de la pandemia de la COVID-19 y sólo si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- el cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una contraprestación revisada para el arrendamiento que es sustancialmente igual, o menor, que la contraprestación inmediatamente anterior al cambio;
- cualquier reducción en los pagos por arrendamiento afecta sólo a los pagos vencidos hasta el 30 de junio de 2022; y
- no hay cambio sustancial en otros términos y condiciones del arrendamiento.

La modificación entra en vigor para ejercicios que comiencen a partir del 1 de abril de 2021, si bien se permite su aplicación anticipada, incluso en los estados financieros que aún no estén autorizados para su emisión al 31 de marzo de 2021, para permitir la aplicación de la opción práctica facilitada lo antes posible. Dicha modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción": En determinadas circunstancias bajo la NIC 12, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez ("exención de reconocimiento inicial"). Anteriormente, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se aplicaba a transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales se reconocen tanto un activo como un pasivo en el momento de su reconocimiento inicial. La modificación aclara que la exención no aplica y que por tanto, existe la obligación de reconocer impuestos diferidos sobre dichas transacciones.

La modificación entra en vigor para ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, si bien se permite su aplicación anticipada. Dicha modificación está pendiente 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 tendrá un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo a 30 de junio de 2021.

1.3 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del primer semestre del ejercicio 2021 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante, quienes han verificado que los diferentes controles establecidos, para asegurar la calidad de la información financiero-contable que elaboran, han operado de manera eficaz.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad dominante para la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 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 las inversiones inmobiliarias (Nota 5). Dicho valor de mercado ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 30 de junio de 2021 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 5.
- La valoración de los activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 7) y activos materiales destinados al uso propio (Nota 4).
- Estimación de las provisiones oportunas por pérdidas de deterioro de cuentas a cobrar (Nota 6).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases impositivas negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el estado de situación financiera resumido consolidado.
- El valor de mercado de determinados activos financieros, incluyendo los instrumentos financieros derivados.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre.

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2020.

1.4 Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2021 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 para el estado de resultado, del estado de resultado global y el estado de flujos de efectivo consolidados, y se compara con la información relativa al cierre del ejercicio 2020 para el estado de situación financiera y el estado de cambios en el patrimonio neto consolidados.

Tal y como se indica en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, se han realizado las siguientes reclasificaciones:

- Se han reclasificado los epígrafes del estado de resultado resumido consolidado “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioros” como parte integrante del Beneficio de explotación. Adicionalmente, se ha reclasificado la partida de costes financieros capitalizados dentro del epígrafe de “Gastos financieros” del estado de resultado resumido consolidado.
- Finalmente, se ha modificado la partida origen de los flujos de efectivo de las actividades de explotación, pasando a partir del Resultado consolidado neto, en lugar del Beneficio de explotación, y se han incluido todos los ajustes necesarios al resultado contable para obtener los flujos de efectivo netos de las actividades de explotación.

Todas estas reclasificaciones se han incluido tanto para las cifras del primer semestre del ejercicio 2021 como para las del mismo periodo del ejercicio 2020, a los efectos de facilitar la comparación entre ambos.

1.5 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes

notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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 intermedios resumidos consolidados del semestre.

1.7 Hechos posteriores

Con fecha 3 de junio de 2021, la Sociedad dominante, SFL y Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole ("Predica"), accionista significativo de SFL titular directo de 5.992.903 acciones de SFL (12,9%), han acordado la aprobación de una serie de operaciones corporativas concurrentes que van a permitir a Colonial incrementar su participación actual en el capital social de SFL (81,7%) hasta alcanzar un mínimo del 94,1%, incluyendo la posibilidad de adquirir la totalidad de dicho capital social, en la medida en que Predica transmitirá a Colonial y a SFL la totalidad de su participación directa en el capital de SFL.

En este sentido, en relación con las referidas operaciones corporativas:

- SFL, filial de Colonial cotizada en Euronext Paris (mercado regulado francés), ha aprobado una operación corporativa con Predica en virtud de la cual Predica transmitirá a la propia SFL 3.664.259 acciones de SFL (7,9%) en el marco de un programa de recompra de acciones de SFL para su posterior amortización, en el contexto de un intercambio entre SFL y Predica (o cualquier entidad controlada por Predica) de participaciones en sociedades titulares de determinados activos inmobiliarios de SFL en Francia a implementar de forma simultánea (el "Intercambio de Activos").
- El Consejo de Administración de Colonial ha acordado:
 - la suscripción por Predica, sujeto a la aprobación de la Junta General de Accionistas, de un aumento de capital a realizar por Colonial con cargo a aportaciones no dinerarias, en virtud del cual Predica aportaría a Colonial 2.328.644 acciones de SFL (5,0%), como contraprestación por la suscripción de 22.494.701 acciones de nueva emisión de la Sociedad (la "Aportación de Predica"). Las nuevas acciones de Colonial se emitirían por un importe nominal unitario de 2,50 euros, más una prima de emisión de 7,50 euros por acción, ascendiendo por tanto el importe efectivo total del aumento de capital a 224.947.010 euros. La ecuación de canje de la Aportación de Predica ha sido establecida en 9,66 acciones de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL; y
 - la formulación de una oferta pública de adquisición por la totalidad de las acciones de SFL titularidad de accionistas distintos de Colonial y Predica con contraprestación mixta en efectivo y acciones (la "Oferta"), sujeta a la aprobación de la autoridad francesa de los mercados financieros (la "AMF") y a la aprobación por la Junta General de Accionistas del correspondiente acuerdo de aumento de capital. Como contraprestación de la Oferta, el importe efectivo máximo a desembolsar por Colonial será de 117.478.868,24 euros y el número máximo de acciones de Colonial será de 12.588.820 acciones, en contraprestación por las 2.517.764 acciones de SFL (5,4%) objeto de la Oferta. Las nuevas acciones de Colonial se emitirían por un importe nominal unitario de 2,50 euros, más una prima de emisión de 7,50 euros por acción, ascendiendo por tanto el importe efectivo máximo del aumento de capital a 125.888.200 euros. La ecuación de canje de la Oferta ha sido establecida en 46,66 euros y 5 acciones de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL.

Morgan Stanley & Co. International plc, como asesor financiero de Colonial, ha emitido una fairness opinion dirigida al Consejo de Administración de la Sociedad.

Asimismo, Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal, nombrado como experto independiente por el Registro Mercantil, ha emitido sendos informes relativos a las aportaciones no dinerarias a realizar en el marco de la Aportación de Predica y la Oferta, todo ello a los efectos de lo dispuesto en el artículo 67 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Se hace constar que Colonial y Predica no actúan ni tienen intención de actuar de forma concertada en relación con las referidas operaciones corporativas. Tanto el Intercambio de Activos como la Aportación de Predica están sometidas a determinadas y similares condiciones habituales en este tipo de operaciones corporativas.

Con fecha 28 de junio de 2021, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante ha aprobado los aumentos de capital necesarios, con cargo a aportaciones no dinerarias, a suscribir por Predica en el contexto de la Aportación de Predica y por aquellos accionistas de SFL que acepten la Oferta.

Con fecha 20 de julio de 2021, la Autoridad francesa de los mercados financieros (la “AMF” por sus siglas en francés) ha autorizado (conformité) la oferta pública de adquisición formulada por Colonial sobre la totalidad de las acciones ordinarias de Société Foncière Lyonnaise (“SFL”) titularidad de accionistas de SFL distintos de Colonial y Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (la “Oferta”), cuyo plazo de aceptación se extiende del 22 de julio de 2021 hasta el 25 de agosto de 2021, ambos inclusive.

Otros hechos posteriores -

Con fecha 8 de julio de 2021, la Sociedad dominante ha procedido a ampliar en 125.000 miles de euros el importe de la emisión de obligaciones realizada por durante el mes de junio de 2021, con vencimiento en 2029 y cupón al 0,75% (Nota 9.1).

Con fecha 13 de julio de 2021, la Sociedad Dominante ha acordado llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias al amparo de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2017. La finalidad del plan es poder dar cumplimiento de las obligaciones que se deriven del plan de acciones aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2021. El importe monetario máximo asignado al programa asciende a 50.000 miles de euros y el número máximo de acciones a adquirir asciende a 5.000.000 de acciones, equivalentes al 1% del capital social actual de la Sociedad Dominante. La duración máxima del programa será como máximo hasta el 31 de diciembre de 2021, si bien se daría por finalizado con anterioridad si se hubiera adquirido el número máximo de acciones o alcanzado el importe monetario máximo con anterioridad a dicha fecha.

Con fecha 19 de julio de 2021, se ha materializado la recompra forzosa de las obligaciones de la Sociedad dominante con cupón 2,728% pendientes con vencimiento junio de 2023, por importe de 237.200 miles de euros (Nota 9.1).

No se han producido otros hechos posteriores significativos.

1.8 Fondo de maniobra negativo

A 30 de junio de 2021 el Grupo mantiene un fondo de maniobra negativo, incluido los activos clasificados como mantenidos para la venta, por importe de 352.971 miles de euros, fundamentalmente como consecuencia de (i) la reclasificación como pasivo corriente del importe de la recompra forzosa de la emisión de obligaciones de la Sociedad dominante con cupón 2,728% y vencimiento junio de 2021, por importe de 237.200 miles de euros, y que se ha ejecutado con fecha 19 de julio de 2021, y (ii) de la reclasificación como pasivo corriente de la emisión de obligaciones de SFL con cupón 1,875% y vencimiento noviembre de 2021, por importe de 249.700 miles de euros.

El Grupo dispone de efectivo y medios equivalentes y líneas de pasivo disponibles para hacer frente a dichos vencimientos (Nota 9).

1.9 Crisis sanitaria Covid-19

Tal y como se indica en la Nota 2.10 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, la pandemia del Covid afectó de forma significativa a la economía en general, tanto en nuestros mercados domésticos como a nivel mundial. La actividad económica se vio interrumpida a partir del segundo trimestre del 2020 por las distintas oleadas de contagio, por lo que la prioridad de Colonial fue en todo momento, asegurar la salud y la seguridad de todos nuestros equipos, clientes y proveedores.

En este contexto, Colonial siguió ofreciendo todos los servicios con los máximos estándares de seguridad y calidad. La actividad permaneció estable y los resultados a cierre del ejercicio 2020 reflejaron la fortaleza de la cartera de Colonial y la resistencia de su modelo de negocio.

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, el Grupo ha mantenido las medidas adoptadas en 2020 para limitar al máximo los impactos de la pandemia en su actividad y sus resultados.

El Grupo ha concedido nuevas bonificaciones y aplazamientos a sus clientes, si bien no han sido significativas.

La tasa de cobro del Grupo se mantiene en niveles muy elevados (98%), y los importes impagados que puedan haberse producido han sido analizados caso a caso, habiéndose registrado las oportunas provisiones cuando correspondía. Adicionalmente, el Grupo ha cobrado los importes de los aplazamientos concedidos a sus clientes durante el ejercicio 2020, sin que se haya producido impagado relevante alguno.

2 Cambios en la composición del Grupo

Con fecha 24 de febrero de 2021, la Sociedad dominante ha adquirido el 3,19% del capital social de la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. por importe de 100 miles de euros, pasando a ostentar el 100% del capital de dicha sociedad dependiente.

Las variaciones en el perímetro del ejercicio 2020 pueden encontrarse en la Nota 2.6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020. Asimismo, en el Anexo de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

3 Resultado por acción en actividades ordinarias

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

Tanto a 30 de junio de 2021 como de 2020 no existen instrumentos que puedan tener efecto dilutivo significativo sobre el número promedio de acciones ordinarias de la Sociedad dominante.

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Resultado consolidado atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante:	161.899	(26.392)
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias (en miles)	504.834	507.617
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	0,32	(0,05)
Resultado diluido por acción:	0,32	(0,05)

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 2019		44.301	6.599	50.900
Coste de adquisición		51.280	15.684	66.964
Amortización acumulada		(4.889)	(9.085)	(13.974)
Deterioro del valor acumulado		(2.090)	--	(2.090)
Adiciones	-	5.283	2.542	7.825
Dotación a la amortización	-	(1.496)	(1.443)	(2.939)
Retiros coste de adquisición	-	(117)	(362)	(479)
Retiros amortización acumulada	-	28	328	356
Deterioro del valor	-	1.078	--	1.078
Saldo a 31 de diciembre de 2020		49.077	7.664	56.741
Coste de adquisición		56.446	17.864	74.310
Amortización acumulada		(6.357)	(10.200)	(16.557)
Deterioro del valor acumulado		(1.012)	--	(1.012)
Adiciones	-	286	294	580
Dotación a la amortización	-	(842)	(728)	(1.570)
Retiros coste de adquisición	-	--	(269)	(269)
Retiros amortización acumulada	-	--	253	253
Trasposos coste de adquisición	-	(1)	(842)	(843)
Trasposos amortización acumulada	-	--	--	--
Deterioro del valor	13.3	309	--	309
Saldo a 30 de junio de 2021		48.829	6.372	55.201
Coste de adquisición		56.731	17.047	73.778
Amortización acumulada		(7.199)	(10.675)	(17.874)
Deterioro del valor acumulado		(703)	--	(703)

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 42, rue Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El coste de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la partida "Inmuebles para uso propio".

A 30 de junio de 2021 y 2020, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los activos por importe de 309 miles de euros (2020: 909 miles de euros), determinado a partir de valoraciones de expertos independientes.

Finalmente, durante el primer semestre del ejercicio 2021 se han registrado bajas por sustitución por importe de 16 miles de euros (2020: 123 miles de euros).

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			
		Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Anticipos de inmovilizado	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2019		10.915.600	880.517	1.000	11.797.117
Adiciones	-	40.187	162.251	--	202.438
Altas perímetro	-	--	4.157	--	4.157
Retiros	-	(131.918)	--	(500)	(132.418)
Trasposos	7	(259.011)	(18.481)	--	(277.492)
Variaciones de valor	-	(35.520)	(42.162)	--	(77.682)
Saldo a 31 de diciembre de 2020		10.529.338	986.282	500	11.516.120
Adiciones	-	31.361	106.461	--	137.822
Retiros	13.2	(453)	--	(500)	(953)
Trasposos	7	66.157	(100.660)	--	(34.503)
Variaciones de valor	13.3	117.492	25.442	--	142.934
Saldo a 30 de junio de 2021		10.743.895	1.017.525	--	11.761.420

Durante el primer semestre del ejercicio 2021 la Sociedad dominante ha adquirido un activo, por importe de 5.107 miles de euros, costes de adquisición incluidos, de los cuáles 500 miles de euros ya habían sido recibidos como anticipo en ejercicios anteriores.

El resto de las adiciones del primer semestre del ejercicio 2021 corresponden a inversiones realizados en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 132.715 miles de euros, incluidos 6.571 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Las bajas del primer semestre del ejercicio 2021, por importe de 453 miles de euros corresponden a bajas por sustitución de determinados elementos de las inversiones inmobiliarias.

Por último, durante el primer semestre del ejercicio 2021, se ha procedido a traspasar al epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera resumido consolidado un inmueble situado en Madrid, por importe de 34.503 miles de euros.

5.1 Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado resumido consolidado recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 por importe de 142.934 miles de euros (2020: 107.236 miles de euros de pérdidas), de acuerdo con las valoraciones de expertos independientes a la fecha de cierre.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes (Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation en España, y CBRE y Cushman & Wakefield, en Francia), de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo, excepto por los descrito en el párrafo siguiente.

A 30 de junio de 2021, 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 (%) – Oficinas	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,31	4,37
Total cartera	4,33	4,38
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,14	4,24
Total cartera	4,19	4,27
París – Prime Yield		
Cartera en explotación	3,01	3,03
Total cartera	2,99	3,01

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios (inmovilizado material -uso propio, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta):

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Junio 2021	12.016.897	911.575	(778.871)
Diciembre 2020	12.020.024	912.800	(780.310)

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 2021	31 de diciembre de 2020
<i>Epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado -</i>			
Inmovilizado material – Uso propio	4	37.531	37.494
Inversiones inmobiliarias	5	11.761.420	11.515.620
Existencias	-	55.352	52.409
Activos clasificados como mantenidos para la venta	7	38.238	281.959
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar – Incentivos al alquiler	6	78.397	81.493
Activos intangibles – Derechos de arrendamiento adquiridos	-	465	1.002
Total Epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado		11.971.403	11.969.977
Plusvalías latentes activos registrados bajo NIC 16	-	39.110	39.568
Plusvalías latentes otros activos	-	6.384	10.479
Valoración		12.016.897	12.020.024

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 2021, el Grupo tiene entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios (Nota 9.7) cuyo valor contable asciende a 1.171.603 miles de euros (2020: 1.176.881 miles de euros), en garantía de deudas por importe de 271.740 miles de euros (2020: 272.780 miles de euros).

6 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y Otros activos no corrientes

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

	Miles de euros			
	30 de junio de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Clientes por ventas y prestación de servicios	25.690	--	12.945	--
Clientes por venta de inmuebles	574	--	648	--
Periodificación incentivos al arrendamiento	21.766	56.631	21.690	59.803
Otros deudores	4.122	--	4.907	--
Otros activos	7.444	18.600	138	26.832
Deterioro del valor de créditos -				
- Clientes por ventas y prestación de servicios	(8.817)	--	(10.635)	--
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	50.779	75.231	29.693	86.635

6.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

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

6.2 Periodificación incentivos al arrendamiento

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

6.3 Deterioro del valor de créditos

Dada la composición de la cartera de arrendatarios de Grupo Colonial, formada por empresas de reconocido prestigio y contrastada solvencia financiera, el bajo historial de pérdidas procedentes de los saldos deudores en los últimos 10 ejercicios, incluidos los años de la crisis financiera, Grupo Colonial ha estimado que el deterioro por pérdida esperada de dichos activos financieros no es significativo.

A pesar de ello, las sociedades del Grupo analizan los saldos de clientes por ventas y prestación de servicios de forma individual, y registran los correspondientes deterioros del valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas. En el marco de la pandemia del Covid-19, el Grupo no ha registrado un incremento significativo del importe de los deterioros del valor de créditos.

7 Activos clasificados como mantenidos para la venta

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

	Nota	Miles de Euros	
		Inversiones inmobiliarias	
		30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Saldo inicial		281.959	176.434
Altas	-	6	6.680
Traspasos	5	34.963	283.315
Retiros	13.2	(281.961)	(183.100)
Variación del valor	13.3	3.271	(1.370)
Saldo final		38.238	281.959

Durante los meses de enero y febrero de 2021, se han enajenado los tres inmuebles traspasados durante el ejercicio 2020, uno de la Sociedad dominante y dos de SFL, por un importe de venta conjunto de 283.500 miles de euros, generando un beneficio neto de 590 miles de euros, considerando los costes indirectos de la venta. Dichos activos estaban registrados a 31 de diciembre de 2020 a su precio de venta, minorado por los costes indirectos estimados asociados a dichas ventas.

Durante el mes de junio de 2021, se ha procedido a traspasar al epígrafe “Activos clasificados como mantenidos para la venta” del estado de situación financiera resumido consolidado un activo, por importe de 34.963 miles de euros, incluidos 460 miles de euros de incentivos al alquiler.

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado resumido consolidado recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias reclasificadas al epígrafe “Activos clasificados como mantenidos para la venta” para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 por importe de 3.271 miles de euros (a 30 de junio de 2020: 14 miles de euros de pérdidas).

8 Patrimonio Neto

8.1 Capital social

Tanto a 30 de junio de 2021 como a 31 de diciembre de 2020 el capital social está representado por 508.114.781 acciones, de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la 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 2021		31 de diciembre de 2020	
	Número de acciones*	% de participación	Número de acciones*	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Qatar Investment Authority (**)	102.675.757	20,21%	102.675.757	20,21%
Grupo Finaccess	80.028.647	15,75%	80.028.647	15,75%
Inmo S.L.	29.002.980	5,71%	29.002.980	5,71%
Aguila Ltd.	28.880.815	5,68%	28.880.815	5,68%
PGGM Vermogensbeheer B.V.	24.865.302	4,89%	25.438.346	5,01%
Norges Bank	15.375.588	3,03%	--	--
BlackRock Inc	14.619.478	2,88%	15.343.358	3,02%

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

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

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

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

Adicionalmente, el 30 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante 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.

8.2 Prima de emisión

Durante el ejercicio 2020, el importe de la prima de emisión se vio reducido en 22.469 miles de euros como consecuencia del acuerdo de distribución de dividendo aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2020.

Con fecha 30 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas ha acordado la distribución de dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 111.088 miles de euros.

8.3 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 2021		31 de diciembre de 2020	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Tramo libre	2.943.007	21.308	3.131.110	22.546
Contratos liquidez	229.500	1.903	229.500	1.894
Saldo final	3.172.507	23.211	3.360.610	24.440

8.3.1.1 Entregas de acciones de la Sociedad dominante derivadas del Plan de Incentivos a largo plazo -

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

Durante el mes de abril de 2021, la Sociedad dominante ha liquidado las obligaciones pendientes correspondientes al cumplimiento del plan, una vez el Consejo de Administración determinó el número de acciones a entregar a los beneficiarios del plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2020, el cual se ha situado en 296.337 acciones. Determinados beneficiarios del mismo han cedido a la Sociedad dominante parte de las acciones (108.234 acciones) que se les habían atribuido para hacer frente al pago de los impuestos derivados de la entrega de dichas acciones.

8.4 Otras reservas

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

	Nota	Miles de euros					Total
		Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados en acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	
A 1 de enero de 2020		45.980	141.973	22.403	9.678	55.195	275.229
Revalorización – bruto	-	--	--	(44.609)	--	--	(44.609)
Participación no dominante en revalorización - bruto	8.6	--	--	1.073	--	--	1.073
Reclasificación a resultados - bruto	-	--	--	1.676	--	--	1.676
Otro resultado global		--	--	(41.860)	--	--	(41.860)
Traspaso a/desde ganancias acumuladas	-	8.787	--	--	--	--	8.787
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>							
Pagos basados en acciones	-	--	--	--	2.732	--	2.732
A 31 de diciembre de 2020		54.767	141.973	(19.457)	12.410	55.195	244.888

	Nota	Miles de euros					Total
		Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados en acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	
A 1 de enero de 2021		54.767	141.973	(19.457)	12.410	55.195	244.888
Revalorización – bruto	-	--	--	31.143	--	--	31.143
Participación no dominante en revalorización - bruto	8.6	--	--	(701)	--	--	(701)
Reclasificación a resultados - bruto	10	--	--	(8.912)	--	--	8.912
Otro resultado global		--	--	21.530	--	--	21.530
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>							
Pagos basados en acciones	-	--	--	--	120	--	120
Transacciones con participaciones no dominantes	-	--	--	--	--	209	209
A 30 de junio de 2021		54.767	141.973	2.073	12.530	55.404	266.747

8.5 Ganancias acumuladas

Los movimientos en las ganancias acumuladas son los siguientes:

	Nota	Miles de euros	
		30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Saldo inicial a		2.418.533	2.505.512
Beneficio neto del ejercicio	3	161.899	2.387
Dotación a la reserva legal	8.4	--	(8.787)
<i>Partidas de otro resultado global reconocidas directamente en ganancias acumuladas:</i>			
Resultados por operaciones con valores propios	-	125	(1.777)
Dividendos	-	--	(79.082)
Otras ganancias/(pérdidas)	-	349	280
Saldo final a		2.580.906	2.418.533

Los resultados por operaciones con acciones propias corresponden a las entregas de acciones propias a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo, calculados como la diferencia entre el valor contable de las acciones entregadas y el importe de la obligación asumida por la Sociedad dominante.

8.6 Participaciones no dominantes

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

	Nota	Miles de Euros				Total
		Inmocol Torre Europa, S.A.	Subgrupo Utopicus	Subgrupo SFL	Wittywood, S.L.	
Saldo a 31 de diciembre de 2019		12.610	575	1.388.714	--	1.401.899
Resultado del ejercicio	-	(1.163)	(266)	61.524	335	60.430
Dividendos y otros	-	--	--	(32.692)	(1)	(32.693)
Modificaciones de perímetro	-	--	--	--	4.053	4.053
Instrumentos financieros de cobertura	-	--	--	(1.073)	--	(1.073)
Saldo a 31 de diciembre de 2020		11.447	309	1.416.473	4.387	1.432.616
Resultado del ejercicio	-	103	--	26.063	201	26.367
Dividendos y otros	-	--	--	(27.384)	--	(27.384)
Modificaciones de perímetro	2	--	(309)	--	--	(309)
Instrumentos financieros de cobertura	-	--	--	701	--	701
Saldo a 30 de junio de 2021		11.550	--	1.415.853	4.588	1.431.991

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 2021	31 de diciembre de 2020
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(17.829)	(22.466)
Dividendo pagado por Washington Plaza a minoritarios	(9.944)	(10.801)
Otros	389	574
Total	(27.384)	(32.693)

9 Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

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

30 de junio de 2021	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito:									
Pólizas	21.780	--	--	--	--	--	--	21.780	
Préstamos	2.080	193.960	75.700	--	--	--	269.660	271.740	
Intereses	1.212	--	--	--	--	--	--	1.212	
Gastos formalización deudas	(2.310)	(1.965)	(1.658)	(1.225)	(385)	--	(5.233)	(7.543)	
Total deudas con entidades de crédito	22.762	191.995	74.042	(1.225)	(385)	--	264.427	287.189	
Otros pasivos financieros:									
Cuentas corrientes	62.112	--	--	--	--	--	--	62.112	
Intereses cuentas corrientes	25	--	--	--	--	--	--	25	
Otros pasivos financieros	2.473	--	--	--	--	--	--	2.473	
Total otros pasivos financieros	64.610	--	--	--	--	--	--	64.610	
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	87.372	191.995	74.042	(1.225)	(385)	--	264.427	351.799	
Emisión de obligaciones y valores similares:									
Emisiones de bonos y pagarés	486.900	289.600	--	687.200	1.150.000	1.850.000	3.976.800	4.463.700	
Intereses	41.589	--	--	--	--	--	--	41.589	
Gastos formalización deudas	(5.232)	(4.973)	(4.875)	(4.677)	(3.144)	(5.052)	(22.721)	(27.953)	
Total emisión de obligaciones y valores similares	523.257	284.627	(4.875)	682.523	1.146.856	1.844.948	3.954.079	4.477.336	
Emisiones de pagarés	30.000	--	--	--	--	--	--	30.000	
Total emisión papel comercial	30.000	--	--	--	--	--	--	30.000	
Total	640.629	476.622	69.167	681.298	1.146.471	1.844.948	4.218.506	4.859.135	

31 de diciembre de 2020	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito:									
Pólizas	4.352	--	--	--	--	--	--	4.352	
Préstamos	2.081	194.999	75.700	--	--	--	270.699	272.780	
Intereses	1.247	--	--	--	--	--	--	1.247	
Gastos formalización deudas	(2.303)	(2.132)	(1.855)	(1.385)	(985)	--	(6.357)	(8.660)	
Total deudas con entidades de crédito	5.377	192.867	73.845	(1.385)	(985)	--	264.342	269.719	
Otros pasivos financieros:									
Cuentas corrientes	52.168	--	--	--	--	--	--	52.168	
Intereses cuentas corrientes	27	--	--	--	--	--	--	27	
Otros pasivos financieros	2.474	--	--	--	--	--	--	2.474	
Total otros pasivos financieros	54.669	--	--	--	--	--	--	54.669	
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	60.046	192.867	73.845	(1.385)	(985)	--	264.342	324.388	
Emisión de obligaciones y valores similares:									
Emisiones de bonos	249.700	289.600	306.200	493.300	1.000.000	2.000.000	4.089.100	4.338.800	
Intereses	28.420	--	--	--	--	--	--	28.420	
Gastos formalización deudas	(5.224)	(4.991)	(4.595)	(4.335)	(3.113)	(3.306)	(20.340)	(25.564)	
Total emisión de obligaciones y valores similares	272.896	284.609	301.605	488.965	996.887	1.996.694	4.068.760	4.341.656	
Emisiones de pagarés	235.000	--	--	--	--	--	--	235.000	
Total emisión papel comercial	235.000	--	--	--	--	--	--	235.000	
Total	567.942	477.476	375.450	487.580	995.902	1.996.694	4.333.102	4.901.044	

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecidos durante el primer semestre del ejercicio 2021, surgidos de flujos de efectivo y otros, se presentan en la siguiente tabla:

	Miles de euros		
	31 de diciembre de 2020	Flujos de efectivo	30 de junio de 2021
Pólizas	4.352	17.428	21.780
Préstamos	272.780	(1.040)	271.740
Emisión de pagarés	235.000	(205.000)	30.000
Emisiones de bonos	4.338.800	124.900	4.463.700
Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)	4.850.932	(63.712)	4.787.220
Efectivo y medios equivalentes	(268.553)	(129.293)	(397.846)
Endeudamiento financiero neto	4.582.379	(193.005)	4.389.374

9.1 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 2021	31 de diciembre de 2020
06-15	8 años	06-2023	2,728%	500.000	237.200	306.200
10-16	8 años	10-2024	1,450%	600.000	187.200	493.300
11-16	10 años	11-2026	1,875%	50.000	50.000	50.000
11-17	8 años	11-2025	1,625%	500.000	500.000	500.000
11-17	12 años	11-2029	2,500%	300.000	300.000	300.000
04-18	8 años	04-2026	2,000%	650.000	650.000	650.000
10-20	8 años	10-2028	1,350%	500.000	500.000	500.000
06-21	8 años	06-2029	0,750%	500.000	500.000	--
Total emisiones					2.924.400	2.799.500

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

Con fecha 14 de junio de 2021, la Sociedad dominante ha lanzado una invitación a los titulares de los bonos con cupón del 2,728% y vencimiento junio de 2023 (los "Bonos 2023"), y con cupón del 1,45% y vencimiento octubre de 2024 (los "Bonos 2024", y junto a los Bonos 2023, los "Bonos") para que realicen una oferta de venta de los Bonos a Colonial a cambio de efectivo. Asimismo, en relación con los Bonos 2023, la Sociedad dominante anunció que esperaba ejercer, su derecho a amortizar (de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos 2023) todos y cada uno de los Bonos 2023 no adquiridos por la Sociedad dominante en la oferta, si los hubiera, por el importe total de amortización que se calculará de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos 2023.

Con fecha 21 de junio de 2021, la Sociedad dominante ha anunciado el resultado de la Oferta, que ha ascendido a 69.000 miles de euros para los Bonos 2023 y 306.100 miles de euros para los Bonos 2024.

Con fecha 15 de junio de 2021, al amparo del programa denominado "*Euro Medium Term Note Programme*" la Sociedad dominante ha acordado realizar una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 500.000 miles de euros, con vencimiento en junio de 2029, un cupón anual del 0,750% y un precio de emisión del 98,969% de su valor nominal.

A 30 de junio de 2021, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad dominante es de 3.092.410 miles de euros (2020: 2.987.681 miles de euros).

Cumplimiento de ratios financieras -

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor del activo no garantizado de Grupo Colonial del estado de situación financiera consolidado en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 se cumple la citada ratio.

9.2 Emisión de obligaciones simples de SFL

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

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
11-14	7 años	11-2021	1,875%	500.000	249.700	249.700
11-15	7 años	11-2022	2,250%	500.000	289.600	289.600
05-18	7 años	05-2025	1,500%	500.000	500.000	500.000
06-20	7 años	06-2027	1,500%	500.000	500.000	500.000
Total emisiones					1.539.300	1.539.300

Las obligaciones han sido admitidas a negociación en el mercado regulado de Euronext París.

A 30 de junio de 2021, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.609.064 miles de euros (2020: 1.615.147 miles de euros).

9.3 Emisión de pagarés de la Sociedad dominante

La sociedad dominante registró en la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) en el mes de diciembre 2018, un programa de papel comercial (*European Commercial Paper*) por un límite máximo de 300.000 miles de euros con vencimiento a corto plazo, ampliado posteriormente a 500.000 miles de euros. A 30 de junio de 2021 no existen emisiones vigentes (2020: 70.000 miles de euros).

9.4 Emisión de pagarés de SFL

En el mes de septiembre de 2018, la sociedad dependiente SFL, registró un programa de emisión de pagarés (NEU CP) a corto plazo por un importe máximo de 500.000 miles de euros. Dicho programa ha sido renovado con fecha 18 de mayo del 2021. Las emisiones vigentes a 30 de junio de 2021 ascienden a 30.000 miles de euros (2020: 165.000 miles de euros).

9.5 Financiación sindicada de la Sociedad dominante

El detalle de la financiación sindicada de la sociedad dominante se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Vencimiento	30 de junio de 2021		31 de diciembre de 2020	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	11-2025	500.000	--	500.000	--
Póliza de crédito (prorrogable anualmente durante dos años hasta 2027)	11-2025	500.000	--	500.000	--
Total financiación sindicada Sociedad dominante		1.000.000	--	1.000.000	--

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

Cumplimiento de ratios financieras –

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad dominante cumple con todas las ratios financieras previstas en sus contratos de financiación.

9.6 Financiación sindicada de SFL

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

Miles de euros	Vencimiento	30 de junio de 2021		31 de diciembre de 2020	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	06-2024	390.000	--	390.000	--
Total financiación sindicada SFL		390.000	--	390.000	--

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

Cumplimiento de ratios financieras -

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

9.7 Préstamos con garantía hipotecaria

El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria que mantiene el Grupo sobre determinadas inversiones inmobiliarias se presenta en la tabla siguiente:

	Nota	Miles de Euros			
		30 de junio de 2021		31 de diciembre de 2020	
		Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversiones inmobiliarias	5.2	271.740	1.186.537	272.780	1.189.729
Total préstamos con garantía hipotecaria		271.740	1.186.537	272.780	1.189.729

La Sociedad dominante mantiene un "préstamo sostenible" por importe de 75.700 miles de euros, cuyo tipo de interés es variable con un margen sobre Euribor. Adicionalmente, dicho margen puede variar +/-5 puntos básicos según el rating que la Sociedad dominante obtenga en materia ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la Agencia de Sostenibilidad GRESB.

Adicionalmente, el subgrupo SFL mantiene deuda hipotecaria a tipo fijo, por importe de 196.040 miles de euros (2020: 197.080 miles de euros).

Cumplimiento de ratios financieras -

Los préstamos con garantía hipotecaria del Grupo están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 el Grupo cumple las ratios financieras exigidas en sus contratos de financiación hipotecaria.

9.8 Otros préstamos

El Grupo mantiene préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria sujetos al cumplimiento de diversas ratios. Los límites totales y los saldos dispuestos se detallan a continuación:

Miles de euros	Sociedad	Vencimiento	30 de junio de 2021		31 de diciembre de 2020	
			Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
BECM	SFL	07-2023	150.000	--	150.000	--
BNP Paribas	SFL	05-2025	150.000	--	150.000	--
CADIF	SFL	06-2023	175.000	--	175.000	--
Banque Postale	SFL	06-2024	75.000	--	75.000	--
Société Générale	SFL	10-2025	100.000	--	100.000	--
Total otros préstamos			650.000	--	650.000	--

Cumplimiento de ratios financieras -

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

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, la Sociedad dominante y la sociedad dependiente SFL cumplen las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

9.9 Pólizas

El Grupo mantiene pólizas dispuestas por un importe conjunto de 21.780 miles de euros (2020: 4.352 miles de euros).

9.10 Otros pasivos financieros – Cuentas corrientes

A 30 de junio de 2021, la sociedad dependiente SCI Washington mantiene una cuenta corriente con su socio por importe de 55.567 miles de euros (2020: 49.866 miles de euros). Asimismo, el subgrupo Parholding también mantiene una cuenta corriente con el mismo socio que a 30 de junio de 2021 asciende a 6.545 miles de euros (2020: 2.302 miles de euros). Dichas cuentas corrientes devengan un tipo de interés correspondiente al Euribor tres meses más un margen adicional.

9.11 Garantías entregadas

La Sociedad dominante tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 30 de junio de 2021 por importe de 9.620 miles de euros (2020: 9.121 miles de euros).

Del total de avales entregados, la principal garantía concedida, por importe de 4.803 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.

9.12 Efectivo y medios equivalentes

A 30 de junio de 2021, el estado de situación financiera resumido consolidado recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 397.846 miles de euros (2020: 268.553 miles de euros), de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 119.956 miles de euros, de los cuales 118.179 miles de euros corresponden a un saldo restringido con motivo del anuncio de oferta pública de adquisición voluntaria de acciones de SFL en manos de los accionistas minoritarios (Nota 1.7) (2020: 1.777 miles de euros).

9.13 Gastos de formalización de deudas

El Grupo ha registrado durante el primer semestre del ejercicio 2021 y 2020 en el estado de resultado resumido consolidado 3.015 y 1.631 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio (Nota 13.4).

9.14 Interés de financiación

El tipo de interés medio del Grupo en el primer semestre del ejercicio 2021 ha sido del 1,83% (2020: 1,80%) o del 2,26% incorporando la periodificación de comisiones (2020: 2,08%). El tipo de interés medio de la deuda del Grupo vigente a 30 de junio de 2021 (spot) es del 1,69% (2020: 1,69%).

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 2021	31 de diciembre de 2020
Obligaciones	41.589	28.420
Deudas con entidades de crédito	1.212	1.247
Otros pasivos financieros – Cuentas corrientes	25	27
Total	42.826	29.694

En el importe correspondiente a las obligaciones se incluye el coste de cancelación de las obligaciones de la Sociedad dominante pendientes a 30 de junio de 2021, por importe de 237.200 miles de euros, tras la notificación irrevocable de ejecución de la cláusula de recompra forzosa realizada por la propia Sociedad dominante en fecha 14 de junio de 2021. El coste de la recompra registrado a 30 de junio de 2021 asciende a 13.877 miles de euros.

9.15 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 2020 y se reproducen en el informe de gestión intermedio consolidado que forma parte de estos estados financieros intermedios.

10 Instrumentos financieros derivados

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

	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
<i>Coberturas de flujos de efectivo-</i>						
Collar	SFL	Société Générale	-0,11%/-0,60%	2026	100.000	676
Collar	SFL	CIC	-0,25%/-0,52%	2027	100.000	1.340
<i>Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas -</i>						
Swap	SFL	CA-CIB	-0,3475%	2026	100.000	554
Swap	SFL	CIC	-0,4525%	2026	100.000	1.093
Swap	Colonial	Natwest	0,3460%	2033	25.000	158
Swap	Colonial	Natwest	0,3490%	2033	150.000	905
Swap	Colonial	CA-CIB	0,5730%	2034	85.000	(297)
Swap	Colonial	BBVA	0,5673%	2034	82.500	(160)
Swap	Colonial	Caixabank	0,5695%	2034	82.500	(243)
Swap	Colonial	SocGen	0,6190%	2035	375.000	(1.283)
Total a 30 de junio de 2021					1.200.000	2.743

	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
<u>Coberturas de flujos de efectivo-</u>						
Collar	SFL	Société Générale	0%/-0,7525%	2026	100.000	46
Collar	SFL	CIC	-0,25%/-0,52%	2027	100.000	165
<u>Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas -</u>						
Swap	SFL	CA-CIB	-0,3475%	2026	100.000	(457)
Swap	SFL	CIC	-0,4525%	2026	100.000	76
Swap	Colonial	Natwest	0,0835%	2032	350.000	(6.734)
Swap	Colonial	Natwest	0,0935%	2032	110.000	(2.217)
Swap	Colonial	CA-CIB	0,0980%	2032	40.000	(782)
Swap	Colonial	Natwest	0,3460%	2033	50.000	(1.586)
Swap	Colonial	Natwest	0,3490%	2033	150.000	(4.796)
Swap	Colonial	Barclays	0,3515%	2033	100.000	(3.203)
Total a 31 de diciembre de 2020					1.200.000	(19.488)

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, la Sociedad dominante ha cancelado swaps por un importe nominal de 625.000 miles de euros, todos ellos con vencimiento 2032 y 2033. Dichas cancelaciones han supuesto un ingreso neto de 8.719 miles de euros en el estado de resultado resumido consolidado a 30 de junio de 2021. En paralelo, la Sociedad dominante ha contratado nuevos instrumentos financieros derivados por importe total de 625.000 miles de euros con vencimientos 2033, 2034 y 2035.

El impacto en el estado de resultado resumido consolidado por la contabilización de los instrumentos financieros derivados se muestra en la siguiente tabla:

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2021	Junio 2020
Ingresos por instrumentos financieros derivados*		8.912	--
Gastos por instrumentos financieros derivados		(193)	(1.618)
Resultado neto por instrumentos financieros derivados	13.4	8.719	(1.618)

* Las cancelaciones de instrumentos financieros derivados han supuesto una transferencia al estado de resultado global resumido consolidado del importe registrado en patrimonio neto, y que han supuesto un ingreso de 8.912 miles de euros.

10.1 Contabilidad de coberturas -

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, la Sociedad dominante y la sociedad dependiente SFL aplican la contabilidad de cobertura a todos los instrumentos financieros derivados.

A 30 de junio de 2021, el impacto acumulado reconocido por la contabilización de cobertura directamente en el patrimonio neto consolidado ha ascendido a un saldo acreedor de 2.073 miles de euros (Nota 8.4), una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación (2020: 19.457 miles de euros de saldo deudor).

10.2 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 2021, usando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

Variaciones de +/- 25 puntos básicos en la curva de los tipos de interés obtienen un efecto sobre el valor razonable de los instrumentos financieros derivados de 21.877 y -26.700 miles de euros, respectivamente.

11 Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del estado de situación financiera resumido consolidado incluye el importe del dividendo aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el día 30 de junio 2021, que asciende a 111.088 miles de euros, y que ha sido satisfecho durante el mes de julio de 2021.

12 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 2021	31 de diciembre de 2020
Pasivos por impuestos diferidos	365.452	366.989
Pasivos por impuestos no corrientes	--	--
	365.452	366.989

12.1 Pasivos por impuestos diferidos

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

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2020	Altas	Bajas	30 de junio de 2021
Pasivos por impuestos diferidos				
Revalorización de activos	361.919	430	(1.875)	360.474
Revalorización de activos-España-	144.653	430	--	145.083
Revalorización de activos-Francia-	217.266	--	(1.875)	215.391
Diferimiento por reinversión	4.595	--	(93)	4.502
Otros	475	1	--	476
	366.989	431	(1.968)	365.452

13 Ingresos y gastos

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

Segmento patrimonial	Miles de Euros	
	Junio 2021	Junio 2020
Barcelona*	22.910	25.841
Madrid*	45.918	59.106
Resto España*	985	1.970
París	86.077	91.190
Total	155.890	178.107

* Incluye los ingresos de clientes de coworking por importe de 3.824 y 3.705 miles de euros, a 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.

Los ingresos incluyen el efecto de la periodificación de las carencias y rentas escalonadas a lo largo de la duración determinada por la fecha de inicio del contrato y la primera opción de renovación de los contratos de arrendamiento. A 30 de junio de 2021 el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto una disminución de la cifra de negocios de 2.746 miles de euros (2020: 5.330 miles de euros de aumento).

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 2021	31 de diciembre de 2020
<i>Menos de un año</i>	307.169	309.994
España	124.608	133.905
Francia	182.561	176.089
<i>Entre uno y cinco años</i>	633.642	655.130
España	191.173	212.970
Francia	442.469	442.160
<i>Más de cinco años</i>	472.774	454.569
España	34.800	39.708
Francia	437.974	414.861
Total	1.413.585	1.419.693
<i>España</i>	350.581	386.583
<i>Francia</i>	1.063.004	1.033.110

13.2 Resultados netos por ventas de activos

La composición de los resultados netos por venta de activos (Notas 5 y 7) del Grupo, así como su distribución geográfica, se detalla a continuación:

	Miles de Euros					
	España		Francia		Total	
	Junio 2021	Junio 2020	Junio 2021	Junio 2020	Junio 2021	Junio 2020
Precio de venta	19.500	13.800	264.000	--	283.500	13.800
Baja activo	(19.277)	(11.540)	(262.684)	--	(281.961)	(11.540)
Costes indirectos y otros	272	(508)	(1.221)	--	(949)	(508)
Resultado neto por venta de activos	495	1.752	95	--	590	1.752

Los activos clasificados como mantenidos para la venta se registran contablemente por el precio estimado de venta minorado por los costes indirectos asociados a la venta.

Los costes indirectos y otros de las ventas de activos realizadas en España durante el primer semestre de 2021 incluyen la reversión de ciertos costes de ventas provisionados en 2020 por importe de 632 miles de euros.

13.3 Variación de valor de activos y deterioros

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

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2021	Junio 2020
Inversiones inmobiliarias	5	142.934	(107.236)
Activos clasificados como mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias	7	3.271	(14)
Variaciones de valor inversiones inmobiliarias		146.205	(107.250)
España		91.528	(150.056)
Francia		54.677	42.806

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 2021	Junio 2020
Deterioro / (Reversión) de inmuebles para uso propio	4	309	909
Otros deterioros	-	--	(46)
Bajas sustitutivas	-	(480)	(225)
Resultado por variación de valor de activos y deterioro		(171)	638
España		(171)	684
Francia		--	(46)

13.4 Ingresos y gastos financieros

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

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2021	Junio 2020
Ingresos financieros:			
Otros intereses e ingresos asimilados	-	245	339
Ingresos por instrumentos financieros derivados	10	8.912	--
Total Ingresos Financieros		9.157	339
Gastos financieros:			
Gastos financieros y gastos asimilados	-	(46.648)	(46.851)
Costes financieros capitalizados	-	6.571	4.979
Gastos financieros por actualización	-	(278)	(385)
Gastos financieros asociados recompra de obligaciones	9.1	(35.140)	--
Gastos financieros asociados a los gastos de formalización	9.13	(3.015)	(1.631)
Gastos por instrumentos financieros derivados	10	(193)	(1.618)
Total Gastos financieros		(78.703)	(45.506)
Total Resultado Financiero (Pérdida)		(69.546)	(45.167)

14 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 2021	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos								
Cifra de negocios (Nota 13.1)	21.172	43.946	86.077	871	152.066	3.824	--	155.890
Otros ingresos	4	3	309	--	316	--	1.062	1.378
Beneficio neto por ventas de activos (Nota 13.2)	7	212	95	276	590	--	--	590
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 13.3)	28.158	63.536	54.677	(166)	146.205	--	--	146.205
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 13.3)	(199)	(254)	--	--	(453)	(25)	307	(171)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	45.959	99.431	137.292	2.099	284.781	262	(26.671)	258.372
Resultado financiero (Nota 13.4)	--	--	--	--	--	--	(69.546)	(69.546)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	--	188.826	188.826
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	--	188.266	188.266
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 8.6)	--	--	--	--	--	--	(26.367)	(26.367)
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 3)	--	--	--	--	--	--	161.899	161.899

Las transacciones más significativas realizadas entre segmentos durante el primer semestre del ejercicio 2021 han sido las siguientes:

	Miles de Euros			
	Negocio Tradicional	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios	3.526	--	--	3.526
Beneficio / (Pérdida) de explotación	--	(3.526)	--	(3.526)

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

Información por segmentos primer semestre de 2020	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos								
Cifra de negocios (Nota 13.1)	24.194	57.185	91.190	1.833	174.402	3.705	--	178.107
Otros ingresos	57	--	841	--	898	--	510	1.408
Beneficio neto por ventas de activos (Nota 13.2)	(43)	926	--	869	1.752	--	--	1.752
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 13.3)	(49.744)	(97.099)	42.806	(3.213)	(107.250)	--	--	(107.250)
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 13.3)	(106)	(81)	--	--	(187)	(38)	863	638
Beneficio / (Pérdida) de explotación	(27.741)	(45.439)	129.532	(529)	55.823	992	(24.398)	32.417
Resultado financiero (Nota 13.4)	--	--	--	--	--	--	(45.167)	(45.167)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	--	(12.750)	(12.750)
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	--	(10.999)	(10.999)
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 8.6)	--	--	--	--	--	--	(15.393)	(15.393)
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 3)	--	--	--	--	--	--	(26.392)	(26.392)

Las transacciones más significativas realizadas entre segmentos durante el primer semestre del ejercicio 2020 han sido las siguientes:

	Miles de Euros			
	Negocio Tradicional	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios	3.430	--	--	3.430
Beneficio / (Pérdida) de explotación	--	(3.430)	--	(3.430)

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

15 Información operaciones y saldos con partes vinculadas

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, el Grupo no mantiene saldos, ni ha realizado operaciones, con partes vinculadas.

16 Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros de la alta dirección

16.1 Composición del Consejo de Administración

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante está formado por 8 hombres y 3 mujeres a 30 de junio de 2021, siendo su composición la siguiente:

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

16.2 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 2021			30 de junio de 2020		
	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	1.632	75	1.707	1.886	75	1.961
Dietas consejeros no ejecutivos:	518	24	542	627	57	684
Dietas consejeros ejecutivos:	--	30	30	--	38	38
Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:	388	20	408	476	40	516
Retribución consejeros	263	20	283	313	20	333
Retribución adicional comisión de auditoría y control	50	--	50	75	20	95
Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones	75	--	75	88	--	88
Retribución consejeros ejecutivos:	--	35	35	--	35	35
Total	2.538	184	2.722	2.989	245	3.234

Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	1.632	140	1.772	1.886	148	2.034
---	-------	-----	-------	-------	-----	-------

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

Las retribuciones devengadas durante el primer semestre del ejercicio 2021 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante en su condición de tales en concepto de cantidad fija y remuneración por dietas de asistencia ascienden a 906 miles de euros (2020: 1.103 miles de euros). Adicionalmente, ciertos consejeros no ejecutivos de la Sociedad dominante han percibido de SFL 44 miles de euros en su condición de administradores de dicha sociedad (2020: 97 miles de euros).

Las retribuciones dinerarias de los consejeros ejecutivos durante el primer semestre del ejercicio 2021 por todos los conceptos percibidos de la Sociedad dominante ascienden a 1.632 miles de euros (2020: 1.886 miles de euros), y adicionalmente, han percibido en concepto de retribución en especie 1.089 miles de euros correspondientes al plan de entrega de acciones a largo plazo (2020: 1.364 miles de euros). Adicionalmente, los consejeros ejecutivos de la Sociedad dominante han percibido de SFL 140 miles de euros en su condición de administradores de dicha sociedad (2020: 148 miles de euros).

A 30 de junio de 2021 y 2020, la Sociedad dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad dominante, que incluye, para ambos ejercicios, la prima anual de seguro de responsabilidad civil en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones, por importe de 374 y 359 miles de euros, respectivamente.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 28 de junio de 2016 aprobó la concesión a los consejeros ejecutivos de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, con unas aportaciones anuales conjuntas de 183 y 183 miles de euros en 2021 y 2020, respectivamente. A 30 de junio de 2021, la Sociedad dominante ha registrado 91 miles de euros por dicho concepto en el epígrafe "Gastos de personal" del estado de resultado resumido consolidado (2020: 91 miles de euros).

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

A 30 de junio de 2021 y 2020, dos miembros del Consejo de Administración tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2021 y 2020, 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.

16.3 Retribución a la alta dirección

La alta dirección de la Sociedad dominante está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad dominante. A 30 de junio de 2021 la alta dirección está formada por tres hombres y dos mujeres (dos hombres y dos mujeres a 30 de junio de 2020).

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el primer semestre del ejercicio 2021 ascienden a 982 miles de euros (2020: 887 miles de euros). Adicionalmente, han recibido 998 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (2020: 1.072 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, con unas aportaciones anuales de 63 y 63 miles de euros, en 2021 y en 2020, respectivamente. A 30 de junio de 2021 y 2020, la Sociedad dominante ha registrado 32 y 32 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gastos de personal" del estado de resultado consolidado.

A 30 de junio de 2021 y 2020 un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

16.4 Nuevo plan de incentivos a largo plazo

Con fecha 30 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas ha aprobado un nuevo plan de incentivos a largo plazo consistente en la entrega de acciones de la Sociedad dominante, dirigido a directivos, incluidos los consejeros ejecutivos de la Sociedad dominante, y otros empleados del Grupo Colonial (el "Plan"), y deja sin efecto el plan de entrega de acciones que fue aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de enero de 2014 y prorrogado por última vez, por un período de dos años por acuerdo de la Junta General de Accionistas del 30 de junio de 2020.

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

El Plan tendrá una duración de 5 años y se dividirá en 3 ciclos anuales solapados de 3 años de duración cada uno de ellos independientes entre sí (es decir, con entrega de las acciones que correspondan a cada ciclo una vez transcurridos 3 años desde el inicio de cada ciclo).

17 Plantilla media

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

	Nº de empleados				Media 2021		Media 2020	
	Junio 2021		Junio 2020		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres				
Direcciones Generales y de Área	11	9	13	9	11	9	13	9
Técnicos titulados y mandos intermedios	36	42	46	54	37	42	45	54
Administrativos	31	88	26	80	31	88	25	81
Otros	5	1	5	2	5	1	5	2
Total personas empleadas	83	140	90	145	84	140	88	146

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

Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al primer semestre del ejercicio 2021

1. Situación de la Sociedad

Situación del mercado de alquiler

Barcelona

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona se ha situado en los 112.000m² contratados en el primer semestre de 2021, cifra un +42% por encima de la cifra del mismo semestre del año anterior. Esta cifra marca el inicio de la recuperación tras la crisis del COVID-19 si bien se sitúa un 33% por debajo de la media primer semestre del periodo 2016-20. Las zonas de CBD y 22@ han captado el 40% y el 32% respectivamente del total de la demanda de oficinas de Barcelona. La tasa de desocupación general continúa al alza, mientras que en la zona CBD se mantiene en el 5,1%. En paralelo, la oferta de Grado A continúa en niveles muy bajos por debajo del 2%. Las rentas prime se han mantenido estables, debido a la falta de espacios de calidad, situándose en los 27€/m²/mes.

Madrid

En el mercado de oficinas de Madrid, se firmaron unos 160.000m² durante el primer semestre del ejercicio, cifra un +7% por encima del mismo semestre del año anterior, aunque un 24% inferior a la media del primer semestre del periodo 2016-20. Los sectores de tecnología y consumo y ocio han representado el 53% de la demanda, especialmente para la demanda de grandes espacios. La tasa de disponibilidad total del mercado se mantiene estable, del mismo modo que la desocupación del CBD que alcanza los 6,3%, mostrando signos de estabilización. Asimismo, las rentas se mantienen en los niveles de los últimos trimestres con la renta prime de Madrid en los 36€/m²/mes.

París

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación del primer semestre ha sido de 765.000m² que, si bien sigue siendo inferior a niveles de 2019, muestra una clara tendencia de recuperación mejorando en un +14% la cifra del primer semestre de 2020. En el CBD se observa esta recuperación de la actividad con una contratación del +30% superior a la del mismo periodo del año anterior.

La desocupación de oficinas del total del mercado ha aumentado ligeramente, debido al aumento en la oferta inmediata de oficinas. En la zona CBD la tasa de desocupación se sitúa en el 4,3%, si bien con una oferta de Grado A casi inexistente. En cuanto a las rentas prime, se sitúan en niveles de los 920€/m²/año.

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

Estructura organizativa y funcionamiento

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

La compañía tiene una capitalización de mercado de aproximadamente 4.600 millones de euros con un free float en entornos del 60% 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 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 3 años, el Grupo Colonial ha materializado importantes desinversiones de activos non-core por valor de casi 2.000 millones de euros, con primas de doble dígito sobre la valoración en curso.

Asimismo, en el marco de mejorar el portfolio Prime del Grupo, Colonial ha adquirido desde el año 2015 más de 3.900 millones de euros de inmuebles core CBD, identificando activos con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Grupo Colonial dispone a cierre del primer semestre del ejercicio 2021 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de “Investment Grade”. El LTV (Loan to value) del Grupo se sitúa en un 34,6% a junio 2021.

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

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

2. Evolución y resultado de los negocios

Introducción

A 30 de junio de 2021, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 156 millones de euros, de los cuales 155 millones de euros corresponden al negocio recurrente del alquiler.

La revalorización en inversiones inmobiliarias y en activos clasificados como mantenidos para la venta, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis y Jones Lang Lasalle, en España, y CB Richard Ellis y Cushman & Walkfield en Francia, al cierre del semestre, ha sido de 146 millones de euros. La revalorización, que se ha registrado tanto en Francia como en España, es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos.

El resultado financiero neto ha sido de (70) millones de euros.

El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del primer semestre del ejercicio 2021 asciende a 189 millones de euros.

Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (26) millones de euros, así como el impuesto de sociedades de (1) millones de euros, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 162 millones de euros.

Resultados del ejercicio

Rentabilidad para el accionista & Net Tangible Asset

Colonial cierre el primer semestre con un valor neto de los activos (Net Tangible Assets - NTA) de 5.774 millones de euros, correspondiente a 11,36€/acción. Dicha cifra marca la vuelta al crecimiento del Grupo Colonial y refleja la creciente polarización de los mercados de inversión & alquiler hacia activos prime de máxima calidad en detrimento de activos secundarios.

Este incremento de NTA se ha generado en base a una importante creación de valor de los activos tanto en París y España que ha ascendido a 0,27€/acción y un resultado recurrente de 0,11€/acción, elevando el NTA antes del pago de dividendos y de la gestión activa del balance ("Liability Management") hasta 11,66€/acción (+3,5% vs 12/20 y + 4,1% interanual).

Una vez deducido el dividendo pagado y el impacto por la gestión activa del pasivo ("Liability Management") el NTA a junio es de 11,36€/acción, +1,5% en términos interanuales.

Incluyendo el dividendo aprobado en la Junta General del 30 de junio de 2021, que asciende a 0,22€/acción (+10% vs el dividendo pagado en el año anterior), el retorno total para el accionista asciende a un +2,8% en 6 meses.

Entre los principales aspectos que explican el crecimiento del NTA, cabe destacar:

1. Un crecimiento like-for-like positivo en el primer semestre del 2021 en toda la cartera del grupo.
2. Una exitosa gestión de la cartera de proyectos con altos niveles de pre-alquiler.
3. Una ejecución de la cartera de contratos superando ERVs del año anterior.
4. Una favorable situación de los mercados de inversión para activos prime, permitiendo desinversiones con prima de doble dígito sobre GAV.

Valor de los activos de 12.017 millones de euros +2% like for like en el 1S 2021 (+3% like for like interanual)

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2021 asciende a 12.017 millones de euros (12.655 millones de euros incluyendo "transfer costs") mostrando un incremento del +3% like for like en términos interanuales. El crecimiento registrado durante el primer semestre 2021 corresponde a un +2% like for like.

Incluyendo el impacto de las desinversiones escrituradas en el primer semestre del año 2021, el valor de los activos se ha mantenido estable.

En París, el valor del portafolio ha aumentado un +5% like for like en términos interanuales (+2% en 6 meses), gracias a la robustez de la cartera prime de París, así como a los avances en la cartera de proyectos.

En España, el portafolio de oficinas ha aumentado un +2% en términos interanuales. Destaca el crecimiento del valor de la cartera en el primer semestre del 2021, con un +4% like for like en Barcelona y un +3% like for like en Madrid. Estos incrementos se basan en el fuerte posicionamiento de la cartera de activos en el centro de la ciudad y CBD en combinación con la exitosa entrega y gestión de proyectos.

El crecimiento de valor de la cartera de inmuebles de Colonial se debe a:

- 1) La elevada concentración en ubicaciones Prime CBD con fundamentales fuertes que permiten una mayor protección en ciclos recesivos y un mejor perfil de crecimiento en ciclos alcistas.

2) La elevada calidad de los inmuebles que permite atraer clientes de máxima solvencia que permanecen con altos índices de lealtad.

3) Una acertada estrategia de diversificación que permite optimizar el perfil de riesgo de la cartera.

4) Un enfoque industrial de creación de valor a través del reposicionamiento de inmuebles pudiendo crear valor inmobiliario "Alpha" que permite crear un diferencial respecto al mercado y por tanto una rentabilidad superior a la media.

Beneficio neto atribuible de 162 millones de euros, con un importante crecimiento respecto al año anterior

El Grupo Colonial ha cerrado el primer semestre del ejercicio 2021 con un resultado neto atribuible de 162 millones de euros, +188 millones de euros respecto al mismo periodo del año anterior.

El beneficio neto recurrente refleja el impacto de las desinversiones y de la aceleración del programa de renovaciones, situándose en 57 millones de euros, cifra inferior a la del primer semestre del año anterior. La variación del resultado recurrente se explica principalmente por los siguientes efectos:

1. La ejecución del programa de desinversiones de inmuebles no estratégicos con primas sobre tasación que ha supuesto una reducción interanual de 7,6 millones de euros de resultado neto por menores rentas, a cambio de mejorar la calidad del cash flow del portafolio post ventas. Adicionalmente, se ha recogido una reducción de 10 millones de euros, principalmente debido a indemnizaciones por bajas anticipadas que han supuesto mayores ingresos en el año anterior.

2. El inicio y aceleración del programa de renovación de la cartera con el fin de reposicionar inmuebles del portfolio con un importante potencial de creación de valor y flujo de caja futuro en base a una transformación inmobiliaria de los activos.

Dicho programa supone la rotación temporal de inquilinos que ha supuesto un impacto negativo en EBITDA rentas de 8,4 millones de euros en el resultado del primer semestre 2021.

Beneficio neto recurrente comparable estable con un BPA de 16,37Cts€/acción

Excluyendo estos efectos de gestión activa de la cartera, el resultado neto recurrente comparable se sitúa en 83 millones de euros, en línea con el resultado del año anterior.

El resultado recurrente por acción del primer semestre 2021 asciende a 11,14€cts por acción. El impacto de la pérdida de rentas por desinversiones no estratégicas e indemnizaciones ha sido de (3,38€cts) por acción y el impacto por la rotación de clientes del programa de renovación ha sido de (1,84€cts) por acción. En consecuencia, el resultado recurrente comparable por acción se sitúa en 16,37€cts por acción, en línea con el mismo periodo del año anterior.

Ingresos & EBITDA por rentas

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2021 con unos ingresos por rentas de 155 millones de euros y unas rentas netas (EBITDA rentas) de 143 millones de euros.

Los ingresos por rentas del primer semestre del año 2021 han disminuido un (13%), principalmente debido a las desinversiones de activos no estratégicos ejecutadas en el 2020 y principios de 2021, y a la aceleración del programa de renovación para reposicionar activos. Esta gestión activa de la cartera tiene un impacto temporal a corto plazo, si bien asegura una mayor calidad del portafolio y una mayor potencialidad de creación de valor fruto del reposicionamiento de cada activo.

En términos comparables, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y el efecto de los proyectos y activos en reposicionamiento, los ingresos por rentas han aumentado un +2% respecto al mismo periodo del año anterior.

Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) han aumentado un +2% en términos comparables "like for like".

El incremento de las rentas netas "like for like" se ha visto impulsada por un incremento en el portafolio de París de un +5,3%, que ha compensado la corrección temporal en el portafolio de Barcelona.

El portafolio de Madrid ha superado ligeramente el año anterior en un +0,3% like for like.

El portafolio de Barcelona se ha corregido en términos “like for like” por las bajas de inquilinos en activos secundarios, que aún no han sido compensadas por las nuevas altas de clientes que se han producido recientemente.

Debido a la crisis del Covid19, Colonial alcanzó durante el ejercicio 2020 acuerdos de diferimiento y/o bonificación de rentas con los clientes más impactados por la crisis, suponiendo un impacto negativo del 4,5% de los “ingresos por rentas pasantes anuales” de la cartera de contratos a 31 de diciembre de 2020. Durante el primer semestre de 2021, no ha habido nuevos diferimientos ni bonificaciones con importes materiales y el nivel de cobros del Grupo Colonial es del 100% para el portafolio de oficinas (98% incluyendo todos los usos).

Análisis de los ingresos por rentas “like for like”

Los ingresos por rentas “like for like” han incrementado un +2% respecto al mismo periodo del año anterior. Este incremento de las rentas “like for like” se ha visto impulsado por un incremento en el portafolio de Paris y Madrid, que ha compensado la corrección temporal en el portafolio de oficinas de Barcelona.

La variación “like for like” del portafolio de Oficinas del Grupo se explica por la rotación de clientes en zonas básicamente secundarias. El detalle es el siguiente:

1. Ingresos del portafolio de oficinas de Barcelona (0,6%) “like-for-like”, debido a la rotación de clientes en los activos secundarios de Sant Cugat y Park Cugat, que corresponden a la exposición residual de Colonial fuera de la ciudad. La cartera en el prime CBD ha aumentado un +2,2% “like for like”.
2. Ingresos del portafolio de oficinas de Madrid +0,4% “like-for-like” debido a incrementos de rentas en los activos Castellana 43 y Santa Engracia, entre otros, que han compensado las rotaciones de clientes en el activo Francisca Delgado.
3. Ingresos del portafolio de oficinas de París +1% “like-for-like” debido principalmente a los activos 104 Haussmann, 6 Hanovre, Rives de Seine y Washington Plaza, entre otros.

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial se han visto afectados por: 1) las ventas de activos no estratégicos realizadas durante el ejercicio 2020, y 2) la aceleración del programa de renovación del Grupo, en particular de los proyectos de reposicionamiento en los activos Diagonal 530 y Torre Marenosturm en Barcelona, los más de 8.000m² de renovación en el edificio Cézanne Saint Honoré y la renovación de 7.000m² en el edificio de Washington Plaza, ambos en París.

Fundamentales operativos resilientes

1. Incremento de niveles de contratación respecto al año anterior

A cierre del primer semestre del ejercicio 2021, el Grupo Colonial ha formalizado 57 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a 59.784m². Este nivel de actividad supera en un +42% el volumen de contratación de hace un año.

Si tenemos en cuenta los precios de alquiler firmados, el volumen de ingresos anualizados de los contratos firmados en los primeros 6 meses del año asciende a 28 millones de euros, un incremento del +71% respecto del volumen de rentas contratados durante el mismo periodo del año.

Cabe destacar que después de un primer trimestre muy fuerte en contratación de 29.759m², durante el segundo trimestre de nuevo se han firmado más de 30.000m², la mitad en Paris y el resto en Barcelona y Madrid.

En términos acumulados un 56% (33.631m²) del esfuerzo comercial corresponde a renovaciones y revisiones de contratos, repartidos en los tres mercados donde opera la compañía. En cuanto a altas de nuevos contratos, se han firmado un total de 26.153m², destacando 12.630m² en Paris y 10.943m² en Madrid. El 71% de la contratación del primer semestre corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto se han firmado en París.

2. Sólido crecimiento en precios de alquiler firmados

En el primer semestre el Grupo Colonial ha firmado precios de alquiler en niveles elevados, continuando con la sólida actividad reportada en el primer trimestre del año.

Las rentas máximas firmadas en el portafolio del Grupo han alcanzado los 930€/m²/año en París, así como 35€/m²/mes en Madrid y 28€/m²/mes en Barcelona. Con estos niveles de precio, el portafolio de Colonial marca claramente la referencia "prime" en cada uno de los mercados donde opera.

Captura de alquileres por encima de niveles de renta de mercado 12/20-

En comparación con la renta de mercado (ERV) de diciembre 2020 los precios de alquiler firmados han aumentado un +6% en el primer semestre del ejercicio.

Destacamos el mercado de París, donde los precios se han firmado un +8% por encima de la renta de mercado. En España, en el portafolio de Madrid, las rentas han aumentado un +6% versus la renta de mercado (+10% en el segundo trimestre) y en Barcelona, los precios se han firmado un +2% por encima de la renta de mercado (+4% en el segundo trimestre).

Incrementos de rentas de doble dígito en renovaciones-

Los "release spreads" (precios de alquiler firmado vs. renta anterior) firmados en el primer semestre del ejercicio se sitúan en un nivel de doble dígito alcanzando un +14%. Dichas ratios destacan el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejoras en las rentas actuales. Destaca un elevado "release spread" en el portafolio de Barcelona +25%, así como un incremento sólido en Madrid +9%.

El portafolio de Colonial es capaz de atraer las máximas rentas dada su ubicación "prime", altos niveles de calidad y eficiencia de los inmuebles y ratios de huella de carbono de los más bajos en el mercado. En particular la intensidad media de los inmuebles en los que se han firmado los contratos en los primeros meses del año alcanza los 5 KgCO₂e/m² (intensidad de carbón de los Alcances 1&2) uno de los niveles más ecoeficientes del sector en Europa.

3. *Un mix de clientes de alta calidad focalizados en activos de Grado A en el CBD*

Del esfuerzo comercial del grupo para el primer semestre del ejercicio 2021, se ha firmado un 90% en edificios ubicados en zonas CBD de Madrid y Barcelona, así como en el CBD & céntrico distrito 7ème de París.

Asimismo, dicho esfuerzo comercial se ha realizado mayoritariamente en edificios con máxima ecoeficiencia energética, tal y como muestran sus certificaciones BREEAM o LEED.

Entre las renovaciones firmadas, destacamos las realizadas en tres activos prime CBD de la Avenida Diagonal de Barcelona (Diagonal, 609-615, Diagonal 220-240 y Diagonal 682), así como varias renovaciones en activos prime CBD de Madrid, como José Abascal 56, Recoletos 37, José Abascal 45 y Génova 17, entre otros.

Los nuevos contratos firmados han sido mayoritariamente en el prime CBD de Madrid y París, específicamente en los activos de Recoletos 27, Alfonso XII, José Abascal 45, Don Ramón de la Cruz 84, Washington Plaza y 103 Grenelle entre otros.

Entre los clientes que han renovado sus contratos con Colonial destacan un gran número de empresas de servicios profesionales que confirman su lealtad con los activos de Grado A y en ubicaciones CBD de la cartera de Colonial.

Los clientes que han firmado estos nuevos acuerdos con el Grupo Colonial son empresas del sector tecnológico, consultorías y asesorías, así como empresas de bienes de consumo con un alto valor añadido.

4. *Estabilidad de ocupación del portafolio*

La desocupación total del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2021 se sitúa en un 5,0%, ratio en línea al último trimestre reportado y al cierre del ejercicio 2020. La mejora de la desocupación en el mercado de París ha compensado el incremento temporal de desocupación en Barcelona y Madrid por entradas en explotación de reposicionamientos, así como por rotación de clientes.

En el portafolio de oficinas de Barcelona la desocupación se ha situado en un 7,6%, ratio superior al último trimestre reportado y al cierre del ejercicio 2020. Este incremento se debe principalmente a la entrada de espacios vacíos por rotación de clientes en distintos activos, como en el activo Sant Cugat, en Diagonal 609 y en Vía Augusta 21-23.

El portafolio de oficinas de Madrid tiene una desocupación del 5,2%, ratio que se ha visto incrementado este semestre principalmente por la entrada en explotación del activo Ortega y Gasset 100. Sin tener en cuenta este activo, la desocupación del portafolio de Madrid se sitúa en un 2,8%.

La cartera de oficinas de París presenta un nivel de desocupación del 3,9%, ratio que ha disminuido este semestre, debido principalmente a las altas producidas en los activos de Édouard VII y Washington Plaza. Gran parte de la desocupación del portafolio de París se debe a la entrada en explotación de rehabilitaciones finalizadas en el activo de 103 Grenelle.

Las nuevas superficies entregadas ofrecen un potencial de cash flow por rentas adicional, dado que representan una oferta de máxima calidad en el centro de París, que actualmente es escasa en el mercado. Sin tener en cuenta el activo de 103 Grenelle, la desocupación de París se sitúa en el 2%.

Gestión activa del portafolio – reactivando el crecimiento futuro

1. Proyecto Alpha VI – Incremento en 1.000 millones de euros de exposición en París CBD

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, el Grupo Colonial ha aprobado reforzar su participación en su filial de París SFL cotizada en Euronext París, mediante la adquisición conjunta de Colonial & SFL, del 12,9% de SFL perteneciente a Predica y el lanzamiento de una OPA voluntaria mixta sobre el 5% restante en manos de accionistas minoritarios de SFL.

Esta transacción permite a Colonial incrementar su participación en el capital social de SFL desde el 81,7% hasta un mínimo del 94%, incluyendo la posibilidad de adquirir la totalidad del capital de SFL a través de la OPA mixta. Colonial no hará uso del procedimiento de venta forzosa tras la finalización de la OPA y las acciones de SFL consecuentemente continuarán cotizando en Euronext París.

La transacción supone para Colonial consolidar su liderazgo en el sector de oficinas prime en Europa reforzando su posicionamiento en el mercado francés, primer mercado europeo de oficinas y le permitirá en particular:

- I. Incrementar su exposición en oficinas de calidad a través de la inversión de c.1.000 millones de euros en inmuebles prime en París
 - ✓ Adquisición de cerca de 1.000 millones de euros de exposición en inmuebles en París a través de una mayor participación de Colonial en SFL.
 - ✓ Mayor exposición a grandes proyectos en París con elevado potencial de creación de valor.
 - ✓ Alcanzar el 100% de participación en los activos 90 Champs Élysées, 104 Haussmann, Galerie Champs Élysées y Washington Plaza.
- II. Reorganizar la estructura accionarial
 - ✓ Simplificación de la estructura accionarial del Grupo Colonial.
 - ✓ Refuerzo de la alianza a largo plazo con Predica, inversor institucional de reconocido prestigio.
 - ✓ Aumento del “free float” de la compañía en aproximadamente 400 millones de euros en términos de valor neto de los activos (NTA).
 - ✓ Consolidación de la plataforma paneuropea de oficinas prime.
- III. Operación en términos atractivos para los accionistas de Colonial
 - ✓ Impacto positivo en beneficio por acción.
 - ✓ Operación neutra en NTA por acción a corto plazo y con impacto positivo en el medio plazo.
 - ✓ Estructura de capital sólida con cerca de 400 millones de euros de capital adicional (en términos de NTA).

- ✓ El endeudamiento post operación se mantiene en sólidos niveles de “Investment Grade”.

Esta operación conlleva una simplificación del accionariado de SFL, reforzando su exposición inmobiliaria en París y consiste en:

- La aportación por Predica, filial de seguros personales de Crédit Agricole Assurances a Colonial, de una participación del 5% en Société Foncière Lyonnaise (SFL); y
- Un intercambio de acciones y activos entre SFL y Predica donde Predica transferirá a SFL un 8% de SFL en el contexto del programa de recompra de acciones de SFL. El Grupo Colonial continuará la relación a largo plazo entre SFL y Predica con la creación de nuevas sociedades, participadas al 51% por SFL y al 49% por parte de Predica, en determinados activos (103 Grenelle, Cloud, Cézanne St. Honoré y 92 Champs Élysées), y SFL poseerá al completo varios activos (90 Champs Élysées, 104 Hausmann, Galerie Champs Élysées y Washington Plaza) adquiriendo las participaciones de Predica en las sociedades tenedoras de estos activos.

Está previsto que la aportación por Predica de su participación del 5% en SFL a Colonial y el intercambio de acciones y activos entre SFL y Predica se hagan de forma simultánea. Todas estas transacciones están sujetas a las condiciones habituales (incluyendo la dispensa del derecho de tanteo del ayuntamiento y la autorización de la AMF sobre la OPA) que deberán cumplirse antes del 31 de diciembre de 2021.

En el marco de los acuerdos alcanzados, Colonial registrará una oferta pública de adquisición voluntaria mixta dirigida a todas las acciones en manos de los accionistas minoritarios de SFL por una contraprestación compuesta por 46,66€ y 5 acciones de nueva emisión de Colonial (cotizada en Madrid y Barcelona) por cada acción de SFL.

Los términos financieros de la OPA, la aportación de acciones de SFL a Colonial y el intercambio de acciones y activos entre SFL y Predica están todos calculados en base a la paridad en EPRA NDV a diciembre de 2020 (ajustado por distribución de dividendos).

Con la aceptación de la oferta, los accionistas minoritarios de SFL podrán convertirse en accionistas de Colonial y beneficiarse, especialmente de una exposición directa al líder de las oficinas prime en Europa incrementando su diversificación y de una mayor liquidez de la acción comparado con su situación actual.

Colonial convocó una Junta General Extraordinaria de Accionistas para la aprobación de la aportación de acciones por parte de Predica y la ampliación de capital como resultado de la oferta pública de adquisición mixta, que tuvo lugar el 28 de junio de 2021. Dicha Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó la operación.

Las operaciones han sido aprobadas por el Consejo de Administración de Colonial y por el Consejo de Administración de SFL (incluyendo los consejeros independientes) y se prevé que la transacción se haya ejecutado en su totalidad en septiembre de 2021.

Tras una reunión el pasado 8 de julio de 2021, el Consejo de Administración de SFL ha emitido un informe motivado favorable sobre la oferta pública de adquisición con contraprestación mixta formulada por Colonial sobre las acciones de SFL. Dicho informe fue aprobado por la Autoridad francesa de los mercados financieros el regulador francés (AMF) el pasado 20 de julio de 2021, siendo el periodo previsto de aceptación de la OPA del 22 de julio al 25 de agosto.

Esta operación permite incrementar la presencia en el mercado de París, el mayor mercado de oficinas de la Eurozona, reafirmando la apuesta de Colonial por activos prime, ofreciendo el mejor retorno para los accionistas y reforzando la plataforma para seguir creciendo en Europa.

2. Finalización del programa de desinversiones 2020

Durante el ejercicio 2021, el Grupo Colonial ha finalizado el programa de desinversiones por un total de 617 millones de euros de activos no estratégicos y maduros (sin más recorrido a través de transformación inmobiliaria) y con una prima de doble dígito sobre tasación. Estas desinversiones incluyen 5 activos de oficinas maduros y/o secundarios en París, Madrid y Barcelona, así como activos no estratégicos de uso logístico y comercial.

Una parte de este programa de desinversiones se ha escriturado a principios del primer trimestre 2021 por importe de 284 millones de euros. En particular, se han formalizado en París dos desinversiones de activos core maduros, el activo 112 Wagram y el activo 9 Percier, con una prima del +16% sobre valoración y con una repercusión de más de 20.000 €/m². Dichas operaciones muestran el apetito de los inversores en el mercado de París.

Adicionalmente, Colonial ha firmado la venta del activo comercial Les Gavarres en Tarragona, proveniente de la compra de Axiare.

3. Aceleración del programa de renovaciones para crecimiento futuro

El Grupo Colonial dispone en la actualidad de un programa de renovaciones del Grupo Colonial en 9 activos a reposicionar, 4 en París, 3 en Barcelona y 2 en Madrid.

El programa de renovación que supone actuar sobre más de 105.000m² en diferentes activos de su cartera repartidos en Barcelona (53.000m²), Madrid (25.000m²) y París (28.000m²) con una inversión aproximada de 60 millones de euros de capex en un periodo aproximado de 36 meses, de los cuales ya se han ejecutado 22 millones de euros hasta la fecha.

El potencial de reversión se sitúa en más de 30 millones de euros de ingresos por rentas adicionales. Asimismo, se espera una importante creación de valor una vez estén reposicionados todos los activos.

París, 27.782 m² en renovación en 4 activos-

En el activo de Cézanne Saint-Honoré con certificación BREEAM in Use Very Good, ha comenzado su nueva fase de reforma para 8.500 m². El proyecto de reforma diseñado por el estudio de arquitectos SKAsociés Architectes incluye un diseño de oficinas cuidado, con acabados similares a los de hoteles de alta gama y enfocadas al bienestar de sus usuarios. Con esta reforma que terminará en el segundo trimestre de 2022, y que incluye también la reforma de entrada y zonas comunes, la compañía asegura el crecimiento a futuro del valor del edificio. Cabe destacar que durante el segundo trimestre 2021 ya se han pre-alquilado 3.700 m² (un 44% del programa de renovación en este activo) alcanzando rentas máximas en el mercado de París.

El segundo programa de renovación más importante corresponde a 7.000 m² en el inmueble Washington Plaza, activo "Trophy" situado entre los Campos Elíseos y a la céntrica avenida Haussmann. Durante el primer semestre se han firmado 1.200 m² en superficies reposicionadas con rentas en la banda alta de mercado, a precios superiores de 850 €/m²/mes.

En el inmueble 103 Grenelle ya se han alquilado más de 1.500 m² de los 5.600 m² reposicionados en Grenelle siendo firmadas con rentas superiores a las anteriores en más de un 15%.

El inmueble Charles de Gaulle está actualmente alquilado en un 77%.

Barcelona, 53.131m² en renovación en 3 activos-

En septiembre de 2021 terminarán los trabajos de reforma de Diagonal 530 (12.877m²) que han permitido aumentar un +10% la superficie alquilable del activo. Será uno de los mejores activos del prime CBD de Barcelona con un amplio tamaño de planta y ubicación central en la avenida Diagonal. Una vez terminado a finales de 2021, estos nuevos espacios tendrán como objetivo captar las rentas prime del mercado prime CBD de Barcelona.

Durante el 2021 finalizarán los trabajos de renovación del edificio Torre Marenstrum (22.394 m²) en los que se ha transformado el edificio de mono usuario a multi inquilino. El activo contará con un producto híbrido, una parte con oferta flexible/coworking y otra con alquiler tradicional. Actualmente el edificio tiene 7.600m² ya rehabilitados y alquilados al 100% y el resto de superficie se encuentra en rehabilitación.

Se está avanzando en las conversaciones con el inquilino actual en el activo Parc Glories II, con el fin de poder vaciar el edificio a vencimiento e iniciar el programa de renovación. Este inmueble de una superficie de más de 17.860 m² en el centro del mercado del 22@ de Barcelona, a escasos metros del exitoso proyecto Parc Glories I de Colonial. La renta actual del inmueble Parc Glories II se sitúa en niveles de 13 €/m²/mes con importante potencial de creación de valor dada la ubicación inmejorable y la oportunidad de optimización de los espacios y de la calidad del activo a través de un enfoque prime factory.

Madrid, 24.995m² en renovación en 2 activos-

En Madrid, durante el segundo trimestre de 2021 han finalizado los trabajos de renovación de los espacios en Ortega y Gasset (7.792m²) activo singular ubicado en el centro de la capital. El producto se encuentra en fase de comercialización y ha recibido una buena acogida por parte del mercado.

El programa de renovación en Cedro (17.203m²) está en fase de finalización por lo que ya se ha iniciado el proceso de comercialización para este activo.

Una estructura de capital sólida

Un balance fuerte

A cierre del primer semestre del ejercicio 2021, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV de 34,6%, 198pb inferior al del mismo periodo del ejercicio anterior.

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 2.438 millones de euros, entre caja y líneas de crédito no dispuestas. Dicha liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación en los próximos años.

Tras un año marcado por las excepcionales condiciones derivadas del Covid19, Colonial continúa manteniendo un sólido perfil financiero que le permite mantener una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español.

En abril de 2021 Standard & Poor's ha revisado la calificación crediticia de Colonial, manteniendo el mismo nivel previo a la crisis del Covid19.

Gestión activa del balance – "Liability Management"

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, el Grupo Colonial ha formalizado una emisión de bonos, cotizada en el mercado español, por importe de 500 millones de euros y ampliada posteriormente a 625 millones de euros. La emisión tiene un vencimiento a 8 años con un cupón de 0,75%, el más bajo en la historia del Grupo. Los mercados han respaldado ampliamente la emisión de Colonial, hasta el punto, que la demanda ha superado en casi tres veces el volumen de la emisión. La emisión ha sido respaldada por los principales inversores internacionales de perfil institucional, presentes en anteriores emisiones y que han mostrado nuevamente su apoyo a la Compañía.

Paralelamente Colonial ha anunciado la recompra de la totalidad de sus bonos con vencimiento en 2023 (cupón anual de 2,728%) por importe de 306 millones de euros, de los cuales 69 millones de euros ya se habían formalizado al cierre de junio y quedando pendiente 237 millones de euros, que a la fecha de publicación de resultados habían sido totalmente adquiridos. Adicionalmente, Colonial anunció la recompra de 306 millones de euros de sus bonos con vencimiento en 2024, que devengan un cupón anual de 1,45% y que al cierre de junio ya se había formalizado.

Estas operaciones de refinanciación de la deuda han permitido mejorar el vencimiento medio la misma incrementándolo hasta 5,3 años, así como optimizar su coste financiero.

Consenso de analistas

Las acciones de Colonial han cerrado a fecha 30 de junio de 2021, con una revalorización del +6%, cifra en línea al índice EPRA y al IBEX 35.

En el marco de los efectos de la crisis del Covid19, los analistas han revisado consecutivamente sus hipótesis y perspectivas sobre el mercado cotizado europeo.

Un posicionamiento estratégico Prime para maximizar la creación de valor

La fortaleza de Colonial se basa en su posicionamiento estratégico prime con oficinas en CBD y clientes de reconocida solvencia, así como en un balance sólido.

Las principales fortalezas del Grupo Colonial son las siguientes:

A. Liderazgo paneuropeo en oficinas de Grado A en el centro ciudad (CBD).

Principal propietario de productos de alta calidad, en ubicaciones céntricas con un 77% de su portfolio en zonas CBD en cada uno de los mercados en los que opera.

Una adecuada diversificación internacional con un 61% de exposición en París, uno de los mercados de oficinas más defensivos a nivel global.

B. Un fuerte posicionamiento prime con una cartera de clientes de máxima calidad que permite obtener un binomio atractivo de 1) rentas en la banda alta con 2) altos índices de lealtad y perfiles de vencimiento sólidos.

La cartera de contratos del Grupo Colonial dispone de un “margen de reversión” positivo en este ejercicio, dado que las rentas actuales de la cartera se sitúan aún por debajo de las rentas de mercado actuales. Asimismo, hasta la fecha, el Grupo ha capturado altos índices de reversión con un “release spread1” de +14% al cierre del primer semestre del ejercicio 2021.

C. Excelencia en ESG.

El Grupo Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en la estrategia del Grupo, priorizando un retorno sostenible a largo plazo apoyándose en un modelo donde prima la calidad. En este sentido, la estrategia corporativa tiene como eje central, la máxima excelencia en los ámbitos de gobernanza, social y de inversión sostenible.

D. Un pipeline de proyectos atractivos ubicados en las mejores zonas de París, Madrid y Barcelona, con importantes pre-alquileres.

La cartera de proyectos está íntegramente situada en el centro de las ciudades de Barcelona, Madrid y París. Más del 50% del valor de los proyectos se concentra en 3 grandes proyectos en París y el Campus Méndez Álvaro, de uso mixto oficinas/residencial situado en el sur del CBD de Madrid.

E. Un programa de renovación de más de 105.000m² con importante potencial de reversión en rentas y valor.

El Grupo Colonial dispone en la actualidad de un programa de renovaciones del Grupo Colonial en 9 activos a reposicionar, 4 en París, 3 en Barcelona y 2 en Madrid.

El potencial de reversión se sitúa en más de 30 millones de euros de ingresos por rentas adicionales. Asimismo, se espera una importante creación de valor una vez estén reposicionados todos los activos.

F. Rotación activa del portafolio, a través de desinversiones non-core mejorando el posicionamiento prime y liberando capital para oportunidades de creación de valor para el accionista.

En los últimos 3 años, el Grupo Colonial ha materializado importantes desinversiones de activos non-core por valor de casi 2.000 millones de euros, con primas de doble dígito sobre la valoración en curso.

G. Un balance sólido con el mejor rating del sector inmobiliario español, confirmado tanto por S&P como por Moody's en plena crisis del Covid19. El grupo cuenta con uno de los niveles más altos de liquidez del sector, así como un LTV que se sitúa en el 34,6%, con un colateral de activos Core de máxima calidad.

H. Elevado potencial de crecimiento y creación de valor.

El portafolio ofrece un importante potencial de crecimiento de cash flow a través de su posicionamiento prime, de las rentas futuras de la cartera de proyectos y del programa de renovación.

La cartera de activos tiene el potencial de alcanzar unos ingresos anuales (passing rents) de 485 millones de euros, lo que supone un incremento del +45% (+151 millones de euros) respecto al flujo de caja anualizado de las rentas a 30 de junio de 2021.

3. Liquidez y recursos de capital

Véase apartado “Gestión del capital y política de gestión de riesgos” de la Nota 15.14 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2020, así como de la Nota 9.15 los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

4. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

La gestión de activos está expuesta a diferentes riesgos e incertidumbres a nivel interno y externo, que pueden tener un impacto en la actividad de Colonial. Por ello, Colonial tiene por objetivo la creación de valor sostenible a través de la optimización de la relación entre la rentabilidad y los riesgos, en constante evolución, en ámbitos financieros, medio ambientales, sociales y económicos entre otros. Este equilibrio, junto a una visión dinámica del riesgo, refuerzan el liderazgo de Colonial en el sector y consolidan su posición a largo plazo. La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial, y por este motivo, el Grupo ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización.

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

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

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

- Elevar al Consejo para su aprobación un informe sobre la política y gestión de riesgos.
- Revisar periódicamente los sistemas de control y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer adecuadamente.
- Supervisar el proceso de elaboración, la integridad y la presentación de la información pública preceptiva (financiera y no financiera).

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

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

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

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

- Riesgos económicos, derivados de la coyuntura política y macroeconómica en los países en los que opera, y de cambios en las propias expectativas de los inversores.
- Riesgos de mercado, derivados de los cambios del propio modelo de negocio, de la mayor complejidad para desarrollar la estrategia de inversión/desinversión, y de la fluctuación del mercado inmobiliario con impacto en la valoración de los activos inmobiliarios.
- Riesgos financieros, relacionados con las restricciones en los mercados de capitales, las fluctuaciones de los tipos de interés, el impacto de los cambios en la normativa fiscal (principalmente por el régimen SOCIMI) y los de contraparte de los clientes principales.

- Riesgos del entorno, derivados de las demandas más exigentes en ESG, y principalmente los relacionados al impacto del cambio climático en la actividad del Grupo.

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

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

Adicionalmente, la crisis sanitaria mundial provocada por el Covid-19 en el 2020 generó una elevada incertidumbre en muchos ámbitos, en especial en el ámbito económico, teniendo afectaciones diferentes en los diversos sectores del tejido empresarial.

En este primer semestre de 2021, se ha reforzado la elevada capacidad de resiliencia del Grupo ante esta crisis que, junto con el avanzado programa de vacunación, y a la espera de ver la evolución de actuales o futuras variantes del Covid, está despejando parte de dicha incertidumbre y consolidando los fundamentales en el sector.

5. Hechos posteriores

Con fecha 3 de junio de 2021, la Sociedad dominante, SFL y Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (“Predica”), accionista significativo de SFL titular directo de 5.992.903 acciones de SFL (12,9%), han acordado la aprobación de una serie de operaciones corporativas concurrentes que van a permitir a Colonial incrementar su participación actual en el capital social de SFL (81,7%) hasta alcanzar un mínimo del 94,1%, incluyendo la posibilidad de adquirir la totalidad de dicho capital social, en la medida en que Predica transmitirá a Colonial y a SFL la totalidad de su participación directa en el capital de SFL.

En este sentido, en relación con las referidas operaciones corporativas:

- SFL, filial de Colonial cotizada en Euronext Paris (mercado regulado francés), ha aprobado una operación corporativa con Predica en virtud de la cual Predica transmitirá a la propia SFL 3.664.259 acciones de SFL (7,9%) en el marco de un programa de recompra de acciones de SFL para su posterior amortización, en el contexto de un intercambio entre SFL y Predica (o cualquier entidad controlada por Predica) de participaciones en sociedades titulares de determinados activos inmobiliarios de SFL en Francia a implementar de forma simultánea (el “Intercambio de Activos”).
- El Consejo de Administración de Colonial ha acordado:
 - la suscripción por Predica, sujeto a la aprobación de la Junta General de Accionistas, de un aumento de capital a realizar por Colonial con cargo a aportaciones no dinerarias, en virtud del cual Predica aportaría a Colonial 2.328.644 acciones de SFL (5,0%), como contraprestación por la suscripción de 22.494.701 acciones de nueva emisión de la Sociedad (la “Aportación de Predica”). Las nuevas acciones de Colonial se emitirían por un importe nominal unitario de 2,50 euros, más una prima de emisión de 7,50 euros por acción, ascendiendo por tanto el importe efectivo total del aumento de capital a 224.947.010 euros. La ecuación de canje de la Aportación de Predica ha sido establecida en 9,66 acciones de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL; y
 - la formulación de una oferta pública de adquisición por la totalidad de las acciones de SFL titularidad de accionistas distintos de Colonial y Predica con contraprestación mixta en efectivo y acciones (la “Oferta”), sujeta a la aprobación de la autoridad francesa de los mercados financieros (la “AMF”) y a la aprobación por la Junta General de Accionistas del correspondiente acuerdo de aumento de capital. Como contraprestación de la Oferta, el importe efectivo máximo a desembolsar por Colonial será de 117.478.868,24 euros y el número máximo de acciones de Colonial será de 12.588.820 acciones, en contraprestación por las 2.517.764 acciones de SFL (5,4%) objeto de la Oferta. Las nuevas acciones de Colonial se emitirían por un importe nominal unitario de 2,50 euros, más una prima de emisión de 7,50 euros por acción, ascendiendo por tanto el importe efectivo máximo del aumento de capital a 125.888.200 euros. La ecuación de canje de la Oferta ha sido establecida en 46,66 euros y 5 acciones de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL.

Morgan Stanley & Co. International plc, como asesor financiero de Colonial, ha emitido una fairness opinion dirigida al Consejo de Administración de la Sociedad.

Asimismo, Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal, nombrado como experto independiente por el Registro Mercantil, ha emitido sendos informes relativos a las aportaciones no dinerarias a realizar en el marco de la Aportación de Predica y la Oferta, todo ello a los efectos de lo dispuesto en el artículo 67 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Se hace constar que Colonial y Predica no actúan ni tienen intención de actuar de forma concertada en relación con las referidas operaciones corporativas. Tanto el Intercambio de Activos como la Aportación de Predica están sometidas a determinadas y similares condiciones habituales en este tipo de operaciones corporativas.

Con fecha 28 de junio de 2021, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante ha aprobado los aumentos de capital necesarios, con cargo a aportaciones no dinerarias, a suscribir por Predica en el contexto de la Aportación de Predica y por aquellos accionistas de SFL que acepten la Oferta.

Con fecha 20 de julio de 2021, la Autoridad francesa de los mercados financieros (la "AMF" por sus siglas en francés) ha autorizado (conformité) la oferta pública de adquisición formulada por Colonial sobre la totalidad de las acciones ordinarias de Société Foncière Lyonnaise ("SFL") titularidad de accionistas de SFL distintos de Colonial y Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (la "Oferta"), cuyo plazo de aceptación se extiende del 22 de julio de 2021 hasta el 25 de agosto de 2021, ambos inclusive.

Otros hechos posteriores -

Con fecha 8 de julio de 2021, la Sociedad dominante ha procedido a ampliar en 125.000 miles de euros el importe de la emisión de obligaciones realizada por durante el mes de junio de 2021, con vencimiento en 2029 y cupón al 0,75% (Nota 9.1).

Con fecha 13 de julio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias al amparo de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2017. La finalidad del plan es poder dar cumplimiento de las obligaciones que se deriven del plan de acciones aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2021. El importe monetario máximo asignado al programa asciende a 50.000 miles de euros y el número máximo de acciones a adquirir asciende a 5.000.000 de acciones, equivalentes al 1% del capital social actual de la Sociedad Dominante. La duración máxima del programa será como máximo hasta el 31 de diciembre de 2021, si bien se daría por finalizado con anterioridad si se hubiera adquirido el número máximo de acciones o alcanzado el importe monetario máximo con anterioridad a dicha fecha.

Con fecha 19 de julio de 2021, se ha materializado la recompra forzosa de las obligaciones de la Sociedad dominante con cupón 2,728% pendientes con vencimiento junio de 2023, por importe de 237.200 miles de euros (Nota 9.1).

No se han producido otros hechos posteriores significativos.

6. Evolución previsible

La pandemia del COVID-19 ha afectado de forma significativa tanto a nuestros mercados domésticos como a nivel mundial. Asimismo, todavía continúa su impacto en la actividad inmobiliaria de Colonial, así como en la economía en general, aunque la velocidad en el proceso de vacunación vislumbra un consenso de recuperación económica a partir del segundo semestre del 2021 en las economías de la zona Euro.

Ha habido una importante contracción de la economía global, si bien, a fecha actual todos los organismos internacionales estiman una importante recuperación del PIB en Europa y en particular en los mercados en los que opera Colonial: España y Francia, cuyos gobiernos han tomado y están tomando decisiones sin precedentes implantando instrumentos para la recuperación como los Fondos Next Generation UE.

Hay una opinión mayoritaria de que a medio plazo se producirá una recuperación de dicho impacto económico, si bien existe una pluralidad de opiniones sobre la velocidad de la recuperación en cada país y región, que dependerá principalmente de la evolución de las recientes y nuevas oleadas de la crisis sanitaria.

Barcelona y Madrid-

Por lo que se refiere al mercado de oficinas de calidad en Barcelona y Madrid, los fundamentales siguen fuertes y con mejores perspectivas que en zonas secundarias. Se espera que la demanda para activos de calidad en ubicaciones prime se recupere antes que la de inmuebles secundarios, debido a la necesidad de las compañías

de alto valor añadido de captar talento, ofrecer el mejor entorno de trabajo a sus empleados y tener las mejores opciones de movilidad. Esta demanda unida a una oferta de calidad escasa y con una falta importante de nuevos proyectos de oficinas para los próximos años, hace prever que las rentas prime se mantengan estables y puedan recuperar la senda de crecimiento una vez superada la crisis sanitaria.

Asimismo, se prevé que continúe el apetito inversor para productos de oficinas prime. En un entorno de bajos tipos de interés, el nivel actual de spread de la yield inmobiliaria respecto al bono a 10 años se sitúa en más de 300 puntos básicos, máximos históricos y más de 100 básicos por encima de la media a largo plazo.

París-

El mercado de París es uno de los más importantes a nivel mundial y cuenta con una elevada liquidez.

A día de hoy la disponibilidad de espacio de oficinas en las mejores zonas de la ciudad se sitúa por debajo del 2%. La falta de producto combinado con la elevada demanda de las empresas para productos Prime hace que los consultores prevean que las rentas de oficinas se mantengan en niveles elevados. En este sentido, durante el primer semestre de 2021, las rentas prime se sitúan en niveles de 920€/m²/año.

Respecto al volumen de inversión, el interés del capital extranjero por los edificios de oficinas prime sigue muy elevado, con varias operaciones en marcha que se cerrarán en las próximas semanas. Las rentabilidades prime se mantienen estables en el 2,75%, incluso por debajo en operaciones singulares.

Estrategia a futuro-

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

7. Actividades de Investigación y desarrollo

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

8. Acciones Propias

Durante el primer semestre del 2021, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ha entregado un neto de 188.103 acciones propias a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo (Nota 8.3). A 30 de junio de 2021 la Sociedad dominante mantiene un saldo final de 3.172.507 acciones de 7.931 miles de euros de valor nominal (2,5 euros por acción), que representan un 0,6% del capital social de la Sociedad dominante.

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

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

Medida Alternativa de Rendimiento (<i>Alternative Performance Measure</i>)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBIT	Calculado como el "Beneficio de explotación".	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva minorada por el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBIT analítico	Calculado como EBIT y minorado por el "Resultado financiero" derivado del registro de la normativa "NIIF 16 de arrendamientos financieros", asociados al negocio flexible (coworking).	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva minorada por el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el "Beneficio de explotación" ajustado por las "Amortizaciones", "Variación neta de provisiones", las "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" y el "Resultado por variación de valor de activos y por deterioros".	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA analítico (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado ajustando al EBITDA los gastos incurridos en la "Amortización", y "Resultado financiero" derivado del registro de la normativa "NIIF 16 arrendamientos financieros", asociado al negocio flexible (coworking).	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA patrimonio	Calculado ajustando al EBITDA analítico "los gastos generales" y "extraordinarios" no asociados a la explotación de los inmuebles.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo, asociado a la explotación de inmuebles.
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Calculado como la suma de las partidas "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros", "Emisiones de obligaciones y valores similares" y "Emisiones de pagarés", excluyendo "Intereses" (devengados), "Gastos de formalización" y "Otros pasivos financieros" del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Endeudamiento financiero neto (EFN)	Calculado ajustando en el Endeudamiento financiero bruto la partida "Efectivo y medios equivalentes".	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
EPRA ¹ NTA (EPRA Net Tangible Assets)	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
EPRA ¹ NDV (EPRA Net Disposal Value)	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.
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.

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

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

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

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

▪ **EBIT analítico**

EBIT analítico	Millones de euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Beneficio de explotación	258	32
Ajuste: Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros	--	--
EBIT analítico	258	32

▪ **EBITDA**

EBITDA	Millones de euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Beneficio de explotación	258	32
Ajuste: Amortizaciones	4	3
Ajuste: Variación neta provisiones	1	(1)
Ajuste: Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(146)	107
Ajuste: Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	--	(1)
EBITDA	117	140

▪ **EBITDA analítico**

EBITDA analítico	Millones de euros	
	30/06/2021	30/06/2020
EBITDA	117	140
Ajuste: Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros	(1)	--
Ajuste: Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros	--	--
EBITDA analítico	116	140

▪ **EBITDA patrimonio**

EBITDA patrimonio	Millones de euros	
	30/06/2021	30/06/2020
EBITDA analítico	116	140
Ajuste: Gastos netos de estructura y extraordinarios	25	26
EBITDA patrimonio	141	166

▪ **EPRA NTA (Net Tangible Assets)**

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)	Millones de euros	
	30/06/2021	31/12/2020
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	5.475	5.401
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NTA	5.475	5.401
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	59	64
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	10	10
Diluted NTA at Fair Value	5.544	5.475
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	233	233
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(3)	19
EPRA NTA	5.774	5.727
Número de acciones (millones)	508	508
EPRA NTA por acción	11,36	11,27

▪ **EPRA NDV (Net Disposal Value)**

EPRA NDV (EPRA Net Disposal Value)	Millones de euros	
	30/06/2021	31/12/2020
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	5.475	5.401
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NDV	5.475	5.401
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	59	64
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	10	10
Diluted NDV at Fair Value	5.544	5.475
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	--	--
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	--	--
<i>Incluye:</i>		
(ix) Valor de mercado de la deuda	(245)	(280)
EPRA NDV	5.299	5.195
Número de acciones (millones)	508	508
EPRA NDV por acción	10,43	10,23

▪ **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	
	30/06/2021	31/12/2020
Barcelona	1.373	1.333
Madrid	2.494	2.441
París	6.378	6.616
Cartera de explotación	10.245	10.390
Proyectos	1.717	1.556
Otros	55	74
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.017	12.020
España	4.694	4.562
Francia	7.323	7.458

▪ **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	
	30/06/2021	31/12/2020
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.017	12.020
Más: costes de transacción	638	611
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.655	12.631
España	4.816	4.685
Francia	7.839	7.946

▪ **Like for like Rentas**

Like-for-like Rentas	Millones de euros				
	Oficinas			Otros	TOTAL
	Barcelona	Madrid	París		
Ingresos por Rentas 30/06/2020	25	57	90	6	177
Like for like	--	--	1	1	2
Proyectos y altas	(1)	(2)	(5)	--	(8)
Inversiones y desinversiones	(2)	(1)	(3)	(2)	(8)
Otros e indemnizaciones	--	(9)	--	--	(9)
Ingresos por Rentas 30/06/2021	22	45	83	5	155

▪ **Like for like Valoración**

Like-for-like Valoración	Millones de euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Valoración a 1 de enero	12.020	12.196
Like for like España	145	(163)
Like for like Francia	128	300
Adquisiciones y desinversiones	(276)	(313)
Valoración a 31 de diciembre	12.017	12.020

▪ **Loan to Value Grupo o LtV Grupo**

Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Millones de euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Endeudamiento financiero bruto	4.787	4.851
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	--
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(398)	(269)
(A) Endeudamiento financiero neto	4.389	4.582
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.655	12.631
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA	36	38
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera sociedad dominante	12.691	12.669
Loan to Value Grupo (A)/(B)	34,6%	36,2%

▪ **LtV Holding o LtV Colonial**

LtV Holding o LtV Colonial	Millones de euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Sociedad Holding		
Endeudamiento financiero bruto	3.000	2.945
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	--
Menos: "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%	(353)	(244)
(A) Endeudamiento financiero neto	2.647	2.701
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	9.120	8.972
Loan to Value Holding (A)/(B)	29,0%	30,1%