



2017

Informe Anual Integrat



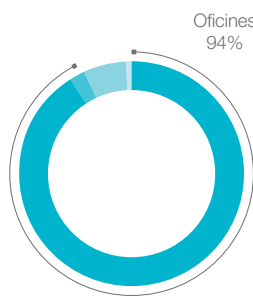
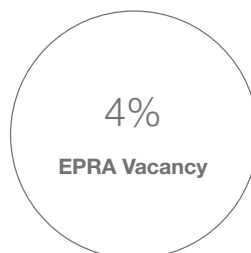
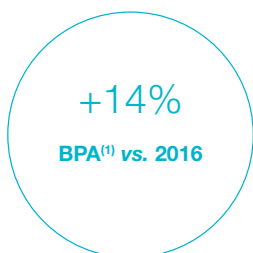
2017

Informe Anual Integrat



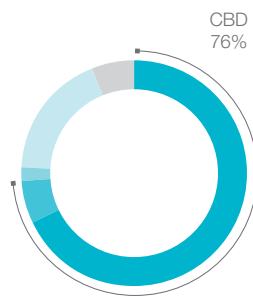


Magnituds
Principals
2017



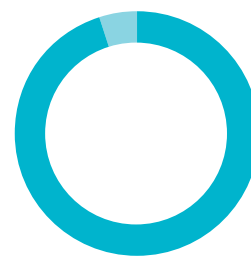
Per usos

- Oficines
- Axiare
- Retail
- Resta



Per zona

- Prime CBD
- CBD
- Axiare
- BD
- Altres



Eficiència energètica

- 95% amb certificació energètica



Valoració per mercat

- 57% Espanya
- 43% França

(1) BPA recurrent.

(2) Amb data 16 d'abril de 2018.



Nota: A més a més, a començament del 2018, en el marc del projecte Alpha III, s'ha adquirit un actiu a Barcelona i un altre a Madrid.



EPRA Performance Measures

Taula resum

A 31 de desembre	2017		2016	
	€M	€ per acció	€M	€ per acció
EPRA <i>Earnings</i>	62	0,16	63	0,18
EPRA NAV	3.744	8,60	2.587	7,25
EPRA NNNAV	3.428	7,88	2.284	6,40

A 31 de desembre (%)	2017	2016
EPRA <i>Net Initial Yield</i>	3,0%	3,1%
EPRA " <i>topped-up</i> " <i>Net Initial Yield</i>	3,4%	3,7%
EPRA <i>vacancy Rate</i>	3,9%	3,3%
EPRA <i>Cost Ratio</i> (incl. costos de desocupació)	18,4%	18,6%
EPRA <i>Cost ratio</i> (excl. costos de desocupació)	17,1%	16,9%



EPRA: (European Public Real Estate Association): associació de les companyies patrimonials cotitzades europees que marquen uns estàndards de pràctiques recomanades per al sector. (www.epra.com)





Índex

Entrevista President i Conseller Delegat	10
01. Estructura accionarial i Govern Corporatiu	14
02. Aspectes clau 2017	34
03. Evolució del negoci	42
04. Negoci responsable	84
05. Equip de professionals	94
06. Eco-eficiència	110
07. Relació amb la comunitat	130
08. Ràtios de l'EPRA	136
09. El nostre Patrimoni	144
10. Estratègia de cara al futur	190
11. Sobre l'Informe	194
12. Índexs GRI i EPRA BPR'S	202

Informació addicional en suport electrònic:

1. Annexos:

- 1.1 Balanç consolidat
- 1.2 Resultats financers
- 1.3 Deute
- 1.4 Organització del Grup
- 1.5 Sèries històriques

2. Comptes anuals 2017

3. Informe anual de govern corporatiu 2017

Glossari i APM

Entrevista President i Conseller Delegat



Juan José Brugera, President



Pere Viñolas Serra, Conseller Delegat

Colonial ha tancat un any amb èxits extraordinaris. Quins són els punts principals que cal destacar?

J. J. Brugera

Hem tancat l'any 2017 amb un benefici rècord: més de 683 milions d'euros, xifra que suposa 2,49 vegades el resultat de fa un any.

Aquesta millora se sustenta en uns resultats operatius molt bons, que han permès millorar el nostre flux de caixa i el valor dels actius en cadascun dels tres mercats en què operem: Barcelona, Madrid i París.

Les variables de negoci es presenten sòlides amb una desocupació del 4% i amb clients de primer rang. Oferim als nostres inversors i accionistes una plataforma de qualitat amb un nivell de risc baix sense renunciar a retorns atractius.

Hem rotat la nostra cartera desinvertint més de 445 milions d'euros a París amb una prima del 27% sobre la taxació. D'altra banda, hem invertit més de 260 milions en noves adquisicions en el marc del projecte Alpha II.

A més a més, al novembre vam llançar una OPA sobre Axiare, que va concloure satisfactòriament amb una participació del 87%. Aquesta companyia ens permetrà augmentar la nostra base d'ingressos en més de 100 milions d'euros anuals amb una cartera d'oficines d'elevada qualitat, cosa que permetrà consolidar la nostra posició de lideratge en el mercat d'oficines d'Espanya i reforçar especialment el nostre *portfolio* a Madrid.

En el pla corporatiu destaquen dues emissions de deute per un volum total de 800 milions d'euros i dues operacions en el mercat de capitals per un total de 669 milions d'euros.

Tot això s'ha obtingut en el marc de millora del nostre ràting, de conversió en Socimi, així com d'inclusió a l'IBEX35, índex de referència de la borsa espanyola.

P. Viñolas

L'any 2017 ha estat extraordinari, com comenta el president, i ha estat marcat per un clar compliment del *Business Plan* i de tots els objectius marcats per la companyia.

En l'àmbit operatiu hem formalitzat 99 contractes corresponents a una superfície total de més de 130.000m² i 48 milions de rendes anuals amb clients de primer rang. L'aspecte principal que cal destacar és l'increment de preus que hem aconseguit; l'increment inter-

anual se situa en un +9% i Barcelona destaca amb un +10%. Quant a les renovacions de contractes, si comparem les rendes noves amb les rendes anteriors, l'augment de preus és de doble dígit, impulsat per Barcelona, amb un +19%, i Madrid, amb un +11%.

Aquests paràmetres han permès que mantinguem la cartera en nivells de plena ocupació i que s'arribi a un 96%. Destaca el mercat de Barcelona, amb un 99% d'ocupació. En aquest sentit val la pena ressaltar la bona acollida que ha tingut el nostre projecte Parc Glòries, en el qual s'ha llogat un 80% abans de la seva finalització. En concret, es van "prellogar" més de 10.000m² en el quart trimestre del 2017 a companyies tecnològiques, ràtios de preloguer mai vistes a la ciutat Comtal.

En la rotació del *portfolio*, mantenim la nostra disciplina financera, desinvertint amb prima actius madurs per reinvertir el capital en immobles amb potencial de creixement immobiliari i creant productes *prime* de la màxima qualitat.

En conseqüència, hem obtingut un retorn total per als nostres accionistes del 21%. El retorn total des de l'inici de la recuperació del sector immobiliari a Espanya, que va començar a mitjan 2014, ha estat del 99% per als accionistes de Colonial. És el més alt en el sector cotitzat espanyol i es troba entre els més alts d'Europa.

Cal destacar que aquest retorn s'ha obtingut pel fet de mantenir una estructura de capital forta amb un ràting sòlid d'*Investment Grade*.

El mercat de capitals ha premiat el compliment de totes les fites i la sòlida aposta que ofereix Colonial, amb una revalorització del 26% durant l'any 2017.

Quins aspectes destacaria en l'àmbit "no financier"?

J. J. Brugera

L'element clau en l'estratègia del Grup Colonial és l'objectiu i compromís de generar resultats sostenibles a llarg termini. Estem compromesos amb tots els nostres *stakeholders* (accionistes, inversors, clients, empleats, finançadors, proveïdors, societat...) i, per tant, aspirem als estàndards més alts en responsabilitat social corporativa.

Estem molt orgullosos d'haver pres el lideratge del sector a Espanya. Som els únics amb la màxima qualificació per part d'EPRA en sostenibilitat per segon any consecutiu. Així mateix, hem aconseguit el nivell

de “GreenStar” en la qualificació de GRESB, que qualifica més de 800 companyies a escala mundial.

Més del 90% de la nostra cartera d'immobles en explotació ostenta qualificacions de màxima eficiència energètica Leed o Breeam.

En l'àmbit de govern corporatiu ens trobem en els nivells més alts de millors pràctiques.

P. Viñolas

Ser líders en tots els àmbits de responsabilitat social corporativa és un tema molt important per a nosaltres i, per tant, constitueix una part integral de l'estratègia del Grup per oferir rendibilitats sostenibles a llarg termini.

Així mateix, és important anticipar-nos en totes les tendències noves que puguin sorgir en qualsevol àmbit que pugui afectar el retorn a llarg termini. En conseqüència, Colonial ha fet una aposta pel negoci del *CoWorking* adquirint *Utopic_US*, una plataforma líder en el mercat espanyol, i ha reforçat l'estratègia del Grup amb diverses iniciatives en l'àmbit de *PropTech*.

Quines són les perspectives per a l'any en curs i el mitjà termini?

J. J. Brugera

Els resultats de l'any 2017 ens ofereixen una base sòlida per al nou any en curs. Amb l'execució d'Alpha III al gener ja hem complert el nostre objectiu d'inversió per a l'any 2018. Hem ampliat la nostra cartera amb cinc immobles, dels quals destaquen dos sòls al sud de la capital d'Espanya.

L'OPA sobre Axiare ha estat un èxit i enguany treballarem en la combinació de totes dues companyies.

París continua essent una base de retorns molt estables i atractius, sobretot per a experts en aquest negoci. Així mateix, les perspectives per a la ciutat són atractives amb molts elements dinamitzadors, com ara el projecte “Grand París”, possibles impactes positius del *Brexit*, una acceleració del creixement de l'economia sobre la base de reformes i les olimpíades de l'any 2024 en l'horitzó.

P. Viñolas

Colonial arrenca l'any 2018 amb una solidesa elevada, el *portfolio* amb plena ocupació, un balanç fort i una cartera de més de 240.000m² de superfície sobre rasant en rehabilitació o per al seu desenvolupament concentrat en 10 projectes. Això suposa una base sòlida per a la creació de valor futur, partint de productes amb nivells de cost d'adquisició atractius, i molt de potencial de transformació immobiliària, creant productes *prime* ubicats en el mercat amb fonamentals bons i perspectives de creixement.

També incorporem més de 40 actius de la cartera Axiare amb un potencial de rendes anuals de més de 100 milions d'euros.

Amb tot això, els ingressos del Grup, que actualment se situen en 300 milions anuals, es podrien situar en més de 500 milions un cop executats tots els projectes i afegint-hi els actius d'Axiare.

També analitzarem les possibilitats de desinversió d'immobles sense més recorregut en valor i continuarem buscant oportunitats d'inversió atractives. Tot això mantenint sempre la màxima disciplina financera i garantint una estructura financera d'*Investment Grade*.

Estem centrats a maximitzar el retorn per als nostres accionistes; en concret, a proporcionar una rendibilitat atractiva amb un perfil de risc baix i continuar complint el nostre *Business Plan*, com hem fet fins ara, amb el suport del mercat de capitals.

J. J. Brugera

L'eix principal de la nostra estratègia és una rendibilitat atractiva per als nostres accionistes, basada en un pla de creixement en què prevalen la qualitat i els resultats sostenibles a llarg termini.

En aquest sentit, agraeixo de manera molt solemne la confiança de tots els accionistes que donen suport a la nostra visió, gestió i resultats. Amb ells, i gràcies a ells, construïm cada dia els fonaments del futur.







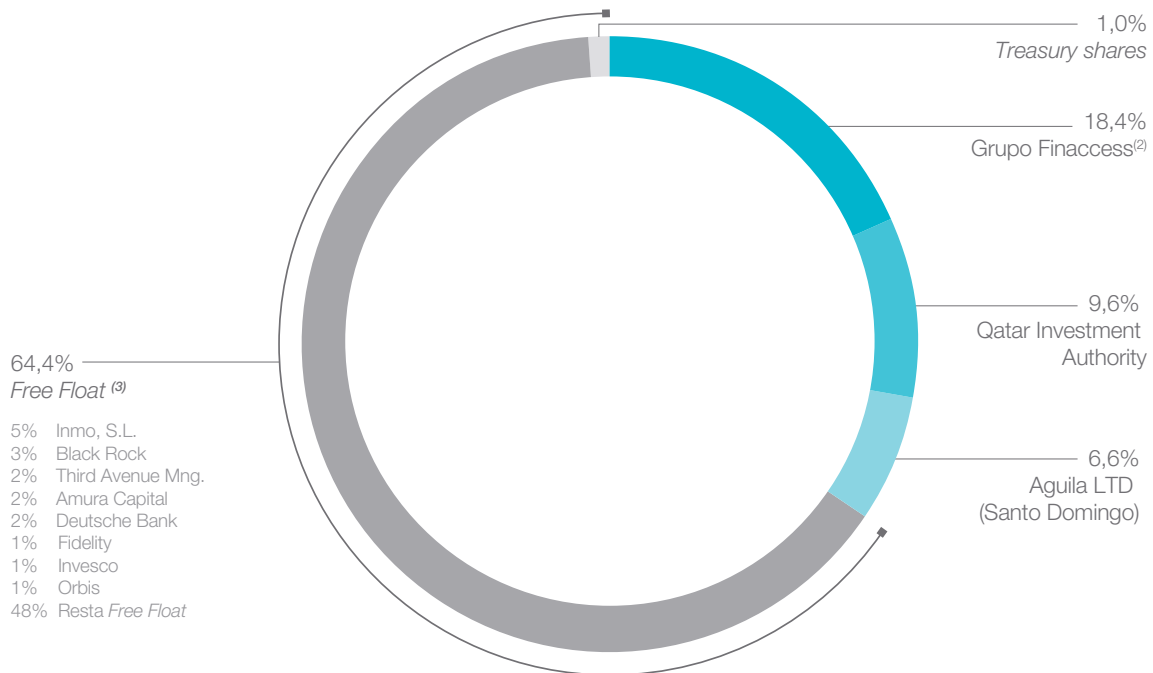
01

Estructura
accionarial
i Govern
Corporatiu

1.1. Estructura accionarial

L'estructura accionarial de Colonial és la següent:

Estructura accionarial a 26/01/2018⁽¹⁾



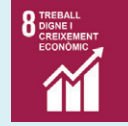
(1) Dades segons comunicacions a la CNMV i comunicacions rebudes per la societat.

(2) A través de Hofinac BV, Finaccess Capital, S.A. de C.V. i Finaccess Capital Inversores, S.L.

(3) *Free Float*: accionistes amb participacions minoritàries i sense representació al Consell de Admistració.

1.2. Govern Corporatiu

El Grup Colonial treballa en l'assoliment dels Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS). Per això, a través del seu Govern Corporatiu, contribueix a l'ODS número 8: **Treball decent i creixement econòmic** dins del marc dels seus compromisos amb els accionistes.



Un dels pilars bàsics del Grup Colonial és mantenir les millors pràctiques de Govern Corporatiu mitjançant el compliment de la normativa i de les recomanacions emeses pels organismes reguladors, tant a nivell nacional com europeu exigit, com també l'aposta per la transparència en aquells àmbits de major rellevància per als inversors i accionistes del Grup Colonial.

Consell d'Administració

La gestió, administració i representació de la Societat correspon al Consell d'Administració, qui actua col·legiadament, centrant la seva activitat fonamentalment en la supervisió i control de l'estratègia i gestió ordinària de la Societat, com també en la consideració de tots aquells assumptes de particular transcendència per a la Societat.

El Consell d'Administració posseeix les més àmplies facultats per a tot el que faci referència a l'administració, representació i gestió de la Societat, i a l'administració i disposició del seu patrimoni, i corresponen totes les facultats no atribuïdes per la Llei o pels Estatuts a la Junta General d'Accionistes.

De conformitat amb la Llei de Societats de Capital, el Consell d'Administració té, entre d'altres, les facultats indelegables següents:

- > L'aprovació del pla estratègic o de negoci, els objectius de gestió i pressupost anuals, la política d'inversions i de finançament, la política de responsabilitat social corporativa i la política de dividendes.
- > La determinació de la política de control i gestió de riscos, inclosos els fiscals, i la supervisió dels sistemes interns d'informació i control.

- > La determinació de la política de govern corporatiu de la Societat i del grup; la seva organització i funcionament i, en particular, l'aprovació i modificació del seu propi reglament.

Pel que fa a la seva composició, el Consell d'Administració haurà de vetllar perquè els procediments de selecció dels seus membres afavoreixin la diversitat de gènere, d'experiències i de coneixements i no pateixin de matisos implícits que puguin implicar cap discriminació i, en particular, que facilitin el compliment dels objectius de diversitat del Consell. En aquest sentit, la Política de Selecció de Candidats a Conseller d'Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A. estableix expressament com a objectiu procurar que a l'any 2020 el nombre de conselleres representi, almenys, el 30% del total dels membres del Consell d'Administració, nombre que actualment representa el 10%.






A 31 de desembre de 2017, el Consell d'Administració de Colonial es compon de 10 membres, 4 dels quals tenen la consideració d'independents, 4 la tenen de dominicals i 2 d'executius.

Així mateix, de conformitat amb els estatuts socials de Colonial, el Consell d'Administració té constituïdes una Comissió Executiva, un Comitè d'Auditoria i Control i una Comissió de Nomenaments i Retribucions.

El Comitè d'Auditoria i Control i la Comissió de Nomenaments i Retribucions tenen com a funció essencial el suport al Consell d'administració en les seves tasques de supervisió i control de la gestió ordinària de la Societat i els seus membres són designats pel Consell d'Administració, davant del qual responen en l'exercici de les seves funcions.

La composició a 31 de desembre de 2017 del Consell d'Administració, del Comitè d'Auditoria i Control i de la Comissió de Nomenaments i Retribucions és la que es detalla en el quadre següent.

Consell d'Administració

Nom	Títol		Càrrec en la Comissió
Juan José Brugera Clavero	President		President ●
Pere Viñolas Serra	Conseller Delegat		Vocal ●
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Conseller Dominical		
Adnane Moussanif	Conseller Dominical		Vocal ●●
Juan Carlos García Cañizares	Conseller Dominical	Aguila LTD (Santo Domingo)	Vocal ●●
Carlos Fernández González	Conseller Dominical		Vocal ●
Ana Sainz de Vicuña	Conseller Independent		Presidenta ●
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Conseller Independent		Vocal ●●
			President ●
Javier Iglesias de Ussel Ordís	Conseller Independent		Vocal ●●
Luis Maluquer Trepas	Conseller Independent		Vocal ●●
Francisco Palá Laguna	Secretari - No Conseller		Secretari ●●●
Nuria Oferil Coll	Vicesecretària - No Conseller		Vicesecretària ●●●

● Comissió Executiva

● Comissió de Nomenaments i Retribucions

● Comitè d'Auditoria i Control

Comitè d'Auditoria i Control

El reglament del Consell d'Administració estableix que el Comitè d'Auditoria i Control (CAC) estarà integrat per un mínim de tres i un màxim de vuit Consellers, nomenats pel Consell d'Administració i han de ser tots exclusivament Consellers no executius.

El Comitè d'Auditoria i Control designarà el President d'entre els seus membres, que en tot cas haurà de ser un conseller independent. El President del Comitè d'Auditoria i Control haurà de ser substituït cada 4 anys, i pot ser reelegit una vegada transcorregut el termini d'un any des del seu cessament. Els membres del Comitè cessaran en el seu càrrec quan ho facin en la seva condició de Consellers o quan així ho acordi el Consell d'Administració.

Sense perjudici de les altres funcions que li atribueixi la Llei, els Estatuts Socials i, de conformitat amb aquests, el Reglament del Consell d'Administració, el Comitè d'Auditoria i Control s'encarrega de supervisar l'eficàcia del control intern, l'auditoria interna i els sistemes de gestió de riscos, com també l'auditoria externa.

En l'àmbit del control i gestió de riscos, la Societat té constituïdes la Unitat de Compliment Normatiu (UCN) i la Unitat d'Auditoria Interna (AI), en dependència directa del Comitè d'Auditoria i Control. Pel que fa a això, la UCN té la responsabilitat de vetllar pel compliment adequat de les normes i lleis que puguin afectar la Societat i la AI té la responsabilitat de realitzar les activitats de supervisió necessàries, incloses en els seus plans anuals, per avaluar l'eficàcia dels processos de gestió de riscos i dels controls implantats per a mitigar-los.

A 31 de desembre de 2017, el Comitè d'Auditoria i Control està compost per quatre consellers, tots ells independents. Durant l'exercici 2017, el CAC s'ha reunit en 10 ocasions i entre les activitats d'aquest exercici destaquen les següents:

- > Servir de canal de comunicació entre el Consell i l'auditor extern, avaluant els resultats de l'auditoria.
- > Emetre, prèviament a l'informe d'auditoria de comptes, l'informe en el qual s'expressi una opinió sobre la independència dels auditors o societats d'auditoria.
- > Supervisar l'eficàcia del control intern, l'auditoria interna i els sistemes de gestió de riscos, inclosos els fiscals, com també discutir amb l'auditor de comptes sobre les debilitats del sistema de control intern detectades a l'auditoria.
- > Aprovar els informes sobre la política de control i gestió de riscos, de govern corporatiu i d'autocartera per a la seva elevació al Consell.
- > Realitzar el seguiment del compliment de la política del grup en matèria de responsabilitat social corporativa (RSC).
- > Supervisar el compliment de les regles dels codis interns de conducta.
- > Supervisar el procés d'elaboració i presentació de la informació financera preceptiva.
- > Informar sobre l'informe Anual de Govern Corporatiu per al seu sotmetiment a l'aprovació del Consell com a part dels comptes.
- > Avaluar el seu propi funcionament en el marc del procés d'autoavaluació del funcionament del Consell i de les seves Comissions.
- > Analitzar i informar sobre les operacions d'autocartera de la Societat per a la seva elevació al Consell, i en particular, sobre l'emissió de l'informe favorablement del pla de recompra d'accions i el seguiment d'aquest.
- > Informar el Consell, a través de la Presidenta, del contingut de les reunions del CAC.
- > Revisar l'estructura de poders de la Societat.
- > Analitzar l'actualització del mapa de riscos i el mapa de processos de la Societat, com també revisar i avaluar l'inventari de riscos.
- > Analitzar l'efecte de l'acolliment de la Societat al règim fiscal especial de SOCIMI, com també el seu impacte econòmic, a partir dels informes d'assessors externs que van ser presentats davant del Comitè per la directora general corporativa.
- > Igualment, informar sobre la resta d'operacions corporatives projectades per la Societat en aquest exercici.

- > Informar sobre l'emissió de bons a l'empara del programa denominat "Euro Medium Term Note".
- > Supervisar l'aplicació de les mesures acordades en el marc del pla d'actuació i millorar la ciberseguretat.
- > Desenvolupar el Reglament del Comitè d'Auditoria i Control.

En relació amb el Reglament del Comitè d'Auditoria i Control, durant l'exercici 2017 es va treballar en un esborrany de document, el qual va ser aprovat pel Consell d'Administració en la seva sessió de 22 de febrer de 2018, en línia amb la Guia Tècnica 3/2017 sobre comissions d'auditoria d'entitats d'interès públic de la CNMV de 27 de juny de 2017, en el qual s'estableixen el procediment i els criteris concrets que defineixen l'actuació del CAC per a preservar, entre d'altres, la independència dels auditors externs.

Adicionalment, el Comitè d'Auditoria i Control ha portat a terme una avaluació del seu funcionament durant l'any 2017. Aquesta autoavaluació es realitza, en línia amb l'article 34 del Reglament del Consell d'Administració, mitjançant qüestionaris enviats a cadascun dels membres. Aquests qüestionaris inclouen la valoració de les dimensions següents: estructura del comitè, organització, acompliment i execució de competències.

Després d'analitzar els resultats, aquests s'elevaren posteriorment al Consell d'Administració de la Societat que, en última instància, és l'òrgan encarregat d'aprovar l'avaluació integral del Comitè.

Comissió de Nomenaments i Retribucions

El reglament del Consell d'Administració estableix que la Comissió de Nomenaments i Retribucions (CNR) estarà integrada per un mínim de 3 i un màxim de 8 consellers nomenats pel Consell d'Administració, i han de ser tots ells exclusivament consellers no executius.

La Comissió de Nomenaments i Retribucions designa el President d'entre els seus membres, que en tot cas haurà de ser un conseller independent. Els membres de la CNR cessaran en el seu càrrec, quan així ho acordi el Consell d'Administració.

Sense perjudici de les altres funcions que li atribueixi la Llei, els Estatuts socials o, de conformitat amb aquests, el Reglament del Consell d'Administració, la Comissió de Nomenaments i Retribucions té, com a mínim, les responsabilitats següents:

1. Avaluar les competències, coneixements i experiència necessaris en el Consell, definint les funcions i aptituds que calguin en els candidats, i avaluant el temps i dedicació necessaris perquè acompleixin eficaçment la seva missió.
2. Establir un objectiu de representació per al sexe menys representat en el Consell i elaborar orientacions per a assolir-lo.
3. Elevar al Consell les propostes de nomenament de Consellers independents per a la seva designació per cooptació o per al seu sotmetiment a la decisió de la Junta General, i les propostes per a la seva reelecció o separació per la Junta General.
4. Informar sobre les propostes de nomenament dels restants Consellers per a la seva designació per cooptació o per al seu sotmetiment a la decisió de la Junta General, com també les propostes per a la seva reelecció o separació per la Junta General.
5. Informar sobre les propostes de nomenament i separació d'alts directius i les condicions bàsiques dels seus contractes.
6. Examinar i organitzar la successió del President del Consell i del primer executiu de la Societat i, si s'escau, formular propostes al Consell perquè aquesta sigui ordenada i planificada.
7. Proposar al Consell la política de retribucions dels consellers i dels directors generals o de qui desenvolupi les seves funcions d'alta direcció sota la dependència directa del Consell, de la comissió executiva o del Conseller Delegat, com també la retribució individual i les altres condicions contractuals dels Consellers executius, vetllant per la seva observança.
8. Supervisar el compliment de les regles de govern corporatiu. A aquests efectes, la Comissió de Nomenaments i Retribucions tindrà específicament atribuïdes les funcions mínimes següents: (i) la supervisió del compliment de les regles de govern corporatiu de la Societat; i (ii) l'avaluació periòdica de l'adequació del sistema de govern corporatiu de la Societat.

En relació amb la funció de supervisió del compliment de les regles de govern corporatiu, es va constituir la Unitat de Govern Corporatiu, amb dependència directa de la CNR i amb la finalitat d'assessorar i proposar les actuacions necessàries per mantenir l'adequació del govern corporatiu de la Societat a les millors pràctiques i recomanacions nacionals i internacionals.

S'ha elaborat durant 2017 un Informe Anual d'Activitats de la Unitat de Govern Corporatiu, en el qual es resumeixen les activitats principals portades a terme, l'assoliment dels objectius definits per a aquesta des de la CNR i, com a conseqüència, una sèrie de prioritats aprovades per a 2018.

A 31 de desembre de 2017, la Comissió de Nomenaments i Retribucions està composta per cinc consellers, tots ells no executius, dos dels quals tenen la consideració de dominicals i tres d'independents. Durant l'exercici 2017, la CNR s'ha reunit en 8 ocasions i entre les activitats de l'exercici destaquen les següents:

- > Coordinar i elevar al Consell els informes sobre l'avaluació d'aquest, de la CNR i de l'acompliment de les seves funcions per part del President, del Conseller Delegat, del Conseller Coordinador i del Secretari del Consell, comptant amb l'assessorament d'un tercer expert.
- > Vetllar per l'observança de la política retributiva establerta per la Societat i, en particular, proposar al Consell la retribució variable del President i Conseller Delegat.
- > Analitzar la qualificació dels membres del Consell de conformitat amb el que es disposa en els seus textos corporatius, la Llei de Societats de Capital i les recomanacions de govern corporatiu.
- > Informar favorablement i proposar al Consell sobre l'aprovació de l'informe anual sobre remuneracions dels consellers. Supervisar el compliment de les regles de govern corporatiu. En particular, ha desenvolupat les funcions següents: (i) la supervisió del compliment de les regles de govern corporatiu de la Societat; i (ii) l'avaluació de l'adequació del sistema de govern corporatiu de la Societat.
- > Prendre nota del nomenament d'una Consellera independent, en la societat filial, Société Foncière Lyonnaise, com també de la proposició de l'increment de la remuneració fixa, comissions i dietes d'assistència dels consellers d'aquesta filial.
- > Proposar, en funció del compliment dels indicadors, el nombre d'accions que correspon percebre als beneficiaris del Pla d'entrega d'accions aprovat per la Junta General celebrada el 21 de gener de 2014 (el "Pla").
- > Analitzar i realitzar el seguiment de les possibles modificacions del Pla, i informar sobre les propostes realitzades per PricewaterhouseCoopers, S.L en aquest àmbit.



- > Acordar, a l'efecte de motivar i retenir el talent de l'equip directiu, una pròrroga del Pla en els mateixos termes que els aprovats per la Junta General de data 21 de gener de 2014, de manera que aquest continuï vigent durant els anys 2019 i 2020.
- > Proposar al Consell que sotmeti a la Junta General fixar el nombre de membres del Consell en deu, com a conseqüència de la renúncia presentada pel Conseller Sr. Juan Villar-Mir de Fuentes.
- > Implementar i desenvolupar el pla d'actualització dels consellers en relació amb, entre d'altres aspectes, les noves tendències sorgides en el sector i que estan produint efectes disruptius en el negoci immobiliari, fent especial al·lusió al "PropTech" i al fenomen "CoWorking".
- > Informar favorablement al Consell sobre la dimissió de Sheikh Ali Jassim J.M. Al-Thani com a membre de la CNR i del nomenament del Sr. Adnane Moussannif com a nou membre d'aquesta.

Gestió del risc

El Grup té com a principal objectiu el creixement sostingut i continuat en el temps, aportant valor als grups d'interès i gestionant tots aquells riscos que puguin sorgir mentre porta a terme la seva activitat. Per això, Colonial compta amb un sistema de Govern Corporatiu, com també amb una sòlida gestió i control de riscos.

Amb la finalitat d'obtenir el major control possible sobre els seus riscos, el Consell d'Administració va delegar en el Comitè d'Auditoria i Control la gestió i monitorització de tots aquells riscos que puguin afectar l'empresa. Aquesta monitorització es realitza mitjançant el desenvolupament del sistema de control i gestió de riscos (d'ara endavant, SCGR) com també amb el seguiment i actualització periòdica del mapa de riscos de la Companyia.

El mapa de riscos és una eina que utilitza Colonial per representar de forma visual l'avaluació dels riscos en funció del seu impacte (efecte produït en el Grup mesurat en termes econòmics, operacionals, reputacionals i de compliment) i la seva probabilitat d'ocurrència.

Durant l'exercici 2017, el Grup ha actualitzat i aprovat el seu mapa de riscos corporatiu, tenint en compte els canvis rellevants produïts principalment en l'entorn socioeconòmic, el propi sector immobiliari de lloguer d'oficines i la situació del Grup.

Per això, la Unitat d'Auditoria Interna ha coordinat el procés d'actualització del mapa de riscos corporatiu de Colonial conjuntament amb el procés paral·lel d'actualització del mapa de riscos de SFL. En aquest sentit, s'han obtingut dos mapes de riscos amb una estructura homogènia, els quals han estat presentats a l'exercici 2017 als seus respectius Comitès d'Auditoria i Control. L'objectiu d'ambdós mapes de riscos és que siguin dinàmics, i es realitza periòdicament una revisió de l'evolució de cadascun dels riscos, els



controls establerts i el pla d'acció per a mitigar-los. La Societat ha publicat diversos documents (IAGC, fullet continuat), en els quals es descriuen els principals riscos identificats en el seu mapa de riscos.

Durant l'exercici 2017, Colonial ha desenvolupat actuacions addicionals en l'àmbit de la gestió de riscos:

- > La UCN ha actualitzat la matriu de riscos normatius de Colonial i s'ha fet especial incidència en la conscienciació dels directors de cada àrea.
- > La UCN ha portat a terme formació específica relacionada amb la gestió de riscos a diferents estaments de la Companyia en matèria de:
 - Govern corporatiu.
 - Prevenció de riscos penals.
 - Prevenció de blanqueig de capitals i finançament al terrorisme.
- > L'àrea financera ha desenvolupat les actuacions següents:
 - Elaboració d'un informe fiscal, amb l'anàlisi de la contribució en matèria fiscal del Grup, com també les principals magnituds del Grup en aquest àmbit.
 - Anàlisi dels informes dels assessors fiscals de la Societat en relació amb els requisits i impactes per a Colonial, per a l'estructura del Grup i per als seus accionistes, com a conseqüència de l'acolliment al règim fiscal especial Socimi.
- > La Unitat d'Auditoria Interna, amb l'objecte de reforçar l'entorn de control, ha revisat els nivells d'autorització per a la gestió de compres i prestacions de serveis. Així mateix, s'ha implantat una nova aplicació per a la Unitat d'Auditoria Interna per tal de monitoritzar el control dels proveïdors amb els quals opera la Societat, els nivells de la facturació d'aquests i els circuits d'aprovació d'aquesta facturació.
- > En l'àmbit de la ciberseguretat, i després de realitzar un diagnòstic del grau de maduresa i exposició dels sistemes d'informació de Colonial en aquest àmbit, la Societat ha desenvolupat el 2017 un pla d'acció per a mitigar aquest risc.

Ètica i compliment

En el marc de les recomanacions de bon govern reconegudes en els mercats internacionals i dels principis de responsabilitat social acceptats per la Societat constitueix una referència bàsica el Codi Ètic.

El Codi Ètic plasma el compromís de Colonial amb els principis de l'ètica empresarial i la transparència, i estableix una sèrie de principis bàsics als quals s'han d'atendre en tot moment els professionals del Grup i, addicionalment, els socis i proveïdors de la Companyia.

El Codi Ètic forma part de les normes de Govern Corporatiu de la Societat, que s'encarrega de controlar el seu compliment i desenvolupament a través dels mitjans que considera més eficaços.

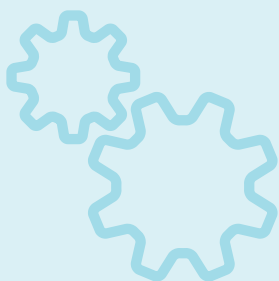
El Codi Ètic s'entrega als nous empleats en el moment de la seva contractació i es troba permanentment accessible a aquests a la intranet corporativa i quan s'estima oportú es realitzen recordatoris sobre l'exigència del seu compliment.

Com a eina per a l'aplicació eficaç del Codi Ètic, Colonial posa a disposició dels seus empleats un canal de denúncies intern. Aquest canal pot ser utilitzat per qualsevol empleat que tingui coneixement o sospites fundades de qualsevol irregularitat relacionada amb matèries de comptabilitat, auditoria o incompliments del Codi Ètic pugui presentar la denúncia corresponent, la qual serà tractada amb caràcter confidencial per la Unitat de Compliment Normatiu, que portarà a terme totes les accions que siguin necessàries per donar-li resposta adequada.

Per a Colonial és molt important que el seu equip demostrï una conducta ètica, íntegra i transparent. Per això, no sols s'encarrega de complir la legislació vigent i les normes de Govern corporatiu, sinó que també intenta establir llaços amb els seus grups d'interès mitjançant una conducta exemplar.

Codi Ètic

1. Objectiu
2. Àmbit d'aplicació
3. Visió i valors de Colonial
4. Principis d'actuació
 - > Respecte a la legalitat vigent
 - > Integritat professional
 - > Respecte amb el medi ambient
5. Relació amb i entre els professionals del Grup
 - > No discriminació i respecte mutu i igualtat de tracte
 - > Igualtat d'oportunitats
 - > Conciliació de la vida familiar amb l'activitat laboral
 - > Dret a la intimitat
 - > Seguretat i salut en el treball
6. Compromisos amb tercers i amb el mercat
 - > Lliure competència
 - > Integritat en la gestió
 - > Relacions amb els clients
 - > Relacions amb contractistes i proveïdors
 - > Relacions amb els accionistes
 - > Informació reservada i confidencial
 - > Protecció del patrimoni empresarial
 - > Conflictes d'interès
 - > Neutralitat
 - > Compromís social
 - > Activitats externes
7. Desenvolupament i Compliment del Codi Ètic



El contingut del Codi Ètic de Colonial es resumeix en el quadre.

Prevenició de riscos normatius

A més del Codi Ètic, la Companyia compta amb un sistema de prevenició de riscos normatius, el qual es gestiona a través de la Unitat de Compliment Normatiu. Aquesta Unitat està formada per la Direcció de l'Àrea d'Assessoria Jurídica i l'Auditor Intern, amb dependència directa del Comitè d'Auditoria i Control.

Les funcions de la UCN, sense perjudici de qualsevol altra missió que li pugués assignar el Consell d'Administració o el Comitè d'Auditoria i Control, són entre d'altres les següents:

- > Mantenir actualitzada i disponible per al Comitè d'Auditoria i Control la normativa que resulti d'aplicació a Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A.
- > Estar informats de les novetats legislatives que siguin aplicables a Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A. com també implementar els procediments que siguin necessaris per al seu compliment.
- > Avaluar regularment el compliment de la normativa que sigui d'aplicació, com també l'adequació i eficàcia de la normativa interna.
- > Establir, aplicar i mantenir procediments adequats per a detectar i tractar de corregir l'incompliment de les obligacions imposades per les normes que resultin d'aplicació.
- > Exercir les funcions que li assigni el Reglament Intern de Conducta dels Mercats de Valors (RIC), el Codi Ètic d'Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A., com també qualsevol altres normes que conformen el Govern Corporatiu de la Societat.
- > Elaborar anualment un informe sobre el resultat de les seves activitats, que serà remès al Comitè d'Auditoria i Control.

Dins de la funció de detectar i tractar de corregir l'incompliment de la normativa aplicable, Colonial disposa d'un Manual específic de Prevenició de Riscos Penals i un Manual de Prevenició de Blanqueig de Capitals i del Finançament del Terrorisme. Respecte al contingut d'aquests manuals, amb caràcter recurrent per part de la UCN es porten a terme diverses inicia-

tives per fomentar el seu coneixement per part dels empleats de la Companyia. Addicionalment, tant els manuals en la seva versió vigent, com diversa documentació considerada d'interès per part de la UCN, es troben disponibles per als professionals de Colonial a la intranet corporativa.

Durant 2017 les principals actuacions portades a terme per la UCN han estat les següents:

1. S'ha informat sobre les modificacions dels Estatuts socials, del Reglament de la Junta General d'Accionistes, del Reglament del Consell d'Administració produïdes durant l'exercici.
2. Revisió i anàlisi, com a conseqüència de la publicació per la CNMV de la Guia Tècnica 3/2017 sobre comissions d'auditoria d'entitats d'interès públic, del reglament de funcionament del Comitè d'Auditoria i Control.
3. Gestió i seguiment del Reglament Intern de Conducta en l'àmbit del mercat de valors (RIC).
4. Gestió del canal de denúncies de la Companyia i difusió del Codi Ètic.
5. Gestió i seguiment de les obligacions del Manual de Prevenció de Blanqueig de Capitals i de Finançament del Terrorisme. Informe anual i suport a l'OCIC.
6. Gestió i seguiment en matèria de Protecció de Dades Personals.
7. Anàlisi del nou entorn normatiu en matèria de protecció de dades (GDPR), per a l'adaptació a aquest en el moment en què la nova normativa sigui d'aplicació.
8. Actualització periòdica del Manual de Prevenció de Riscos Penals.
9. Execució del programa d'actualització normativa.
10. La UCN ha informat favorablement del contingut de la memòria de Responsabilitat Social Corporativa corresponent a l'exercici 2016, pel que fa a l'exercici de les seves activitats.

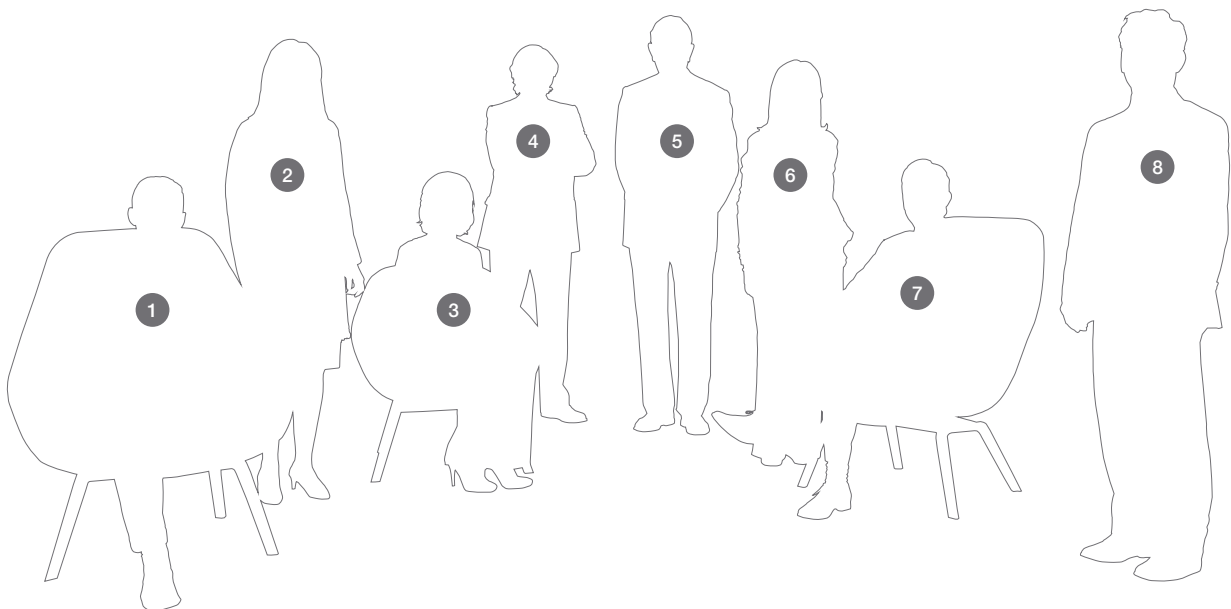
Conflicte d'interès

Respecte a la gestió dels eventuais conflictes d'interès, el Reglament del Consell d'Administració inclou les previsions legals del deure de lleialtat, com també el deure d'evitar situacions de conflictes d'interès, juntament amb els règims d'imperativitat i dispensa. De conformitat amb tot això, i en virtut del contingut d'aquests preceptes, el Conseller s'ha d'abstenir de participar en la deliberació i votació d'aquells acords o decisions, en els quals ell o una persona vinculada tingui un conflicte d'interès directe o indirecte. Així mateix, l'empresa té procediments interns per identificar i gestionar els conflictes d'interès que puguin posar-se de manifest en el dia a dia del negoci.

1.3. Equip de direcció

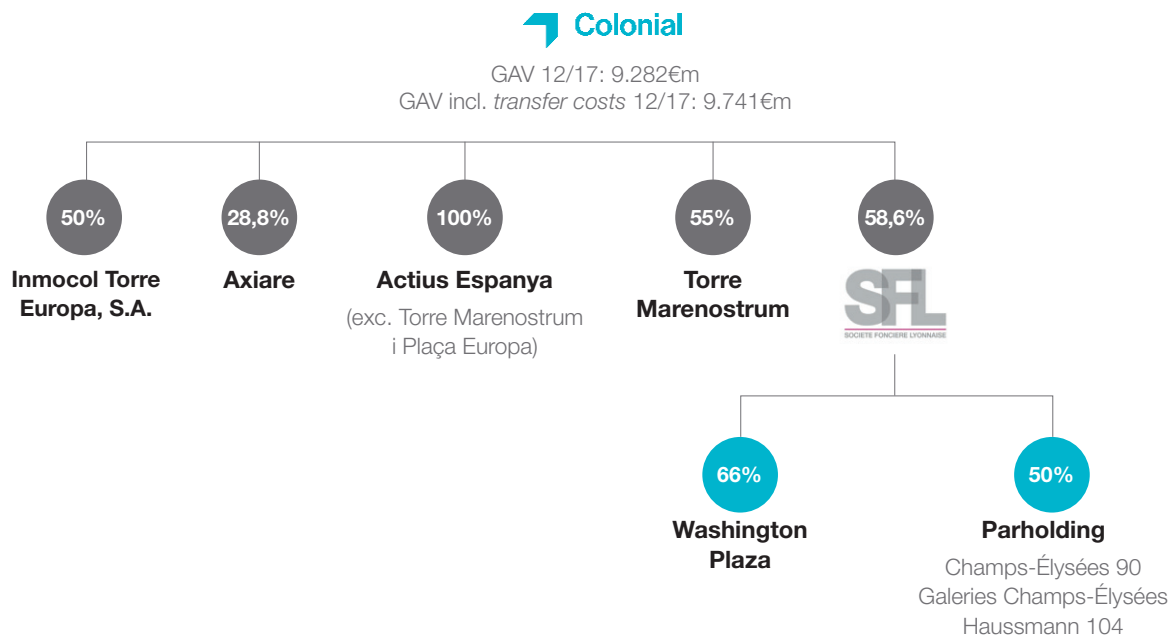


- 1 **Juan Manuel Ortega**, Director Comercial i d'Inversions
- 2 **Núria Oferil**, Directora de l'Assessoria Jurídica
- 3 **Àngels Arderiu**, Directora Financera
- 4 **Pere Viñolas**, Conseller Delegat
- 5 **Juan José Brugera**, President
- 6 **Carmina Ganyet**, Directora General Corporativa
- 7 **Carlos Krohmer**, Director de Desenvolupament Corporatiu
- 8 **Albert Alcober**, Director de Negoci



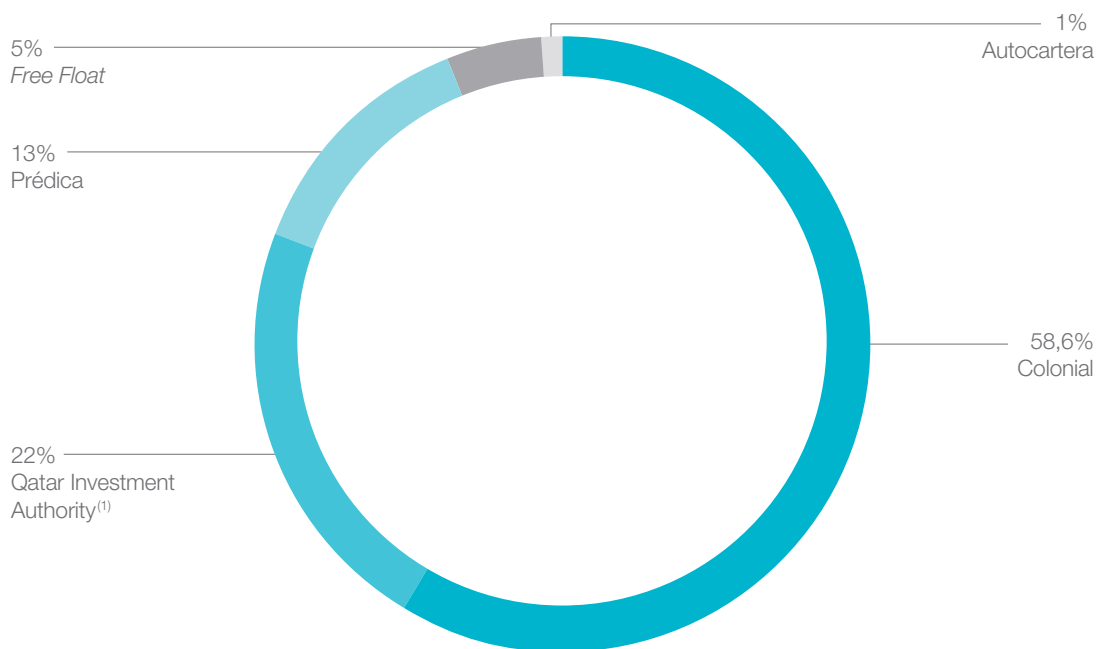
1.4. Organització del Grup

Grup Colonial



Estructura Accionarial SFL

SFL - Estructura accionarial a 31/12/2017



(1) Participació ostentada a través de Qatar Investment Authority (13,7%) i DIC Holding (8,6%).



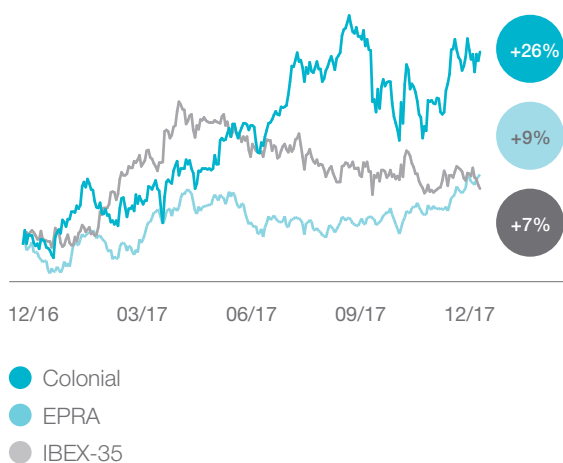
1.5. Evolució borsària i relació amb els inversors

Evolutió borsària

Les accions de Colonial han tancat l'exercici 2017 amb una revalorització del 26%, xifra per sobre dels índexs de referència (EPRA i IBEX35).

El volum mitjà diari negociat de Colonial durant l'exercici 2017 arriba als 12€m diaris negociats i se situa entre els valors més líquids de les immobiliàries espanyoles. Així mateix, recordem que el 19 de juny passat, el Grup Colonial es va incorporar a l'IBEX 35, índex de referència de la borsa espanyola, amb la qual cosa s'augmenta la visibilitat de la companyia per a inversors institucionals.

Quant al seguiment d'analistes, actualment tenim 21 analistes, tant nacionals com internacionals, que cobreixen la companyia. Cal destacar que molts analistes estan pendents d'actualitzar els seus informes sobre Colonial. El preu objectiu màxim és de 10€/acció, emès per Morgan Stanley.



Els preus objectiu definits i les recomanacions fetes són els següents:

Institució	Analista	Data de publicació	Recomanació	Preu objectiu actual (€/acció)
1 Banco Santander	José Alfonso García	17/10/16	Comprar	7,5
2 Fidentiis	Pepa Chapa	23/02/17	Comprar	7,6
3 Intermoney Valores	Esther Martín	05/05/17	Mantenir	7,5
4 Bankinter	Jesús Amador	18/07/17	Neutral	8,1
5 Haitong	Juan Carlos Calvo	13/07/17	Neutral	8,1
6 Morgan Stanley	Bart Gysens	29/08/17	Sobreponderar	10,0
7 Deutsche Bank	Markus Scheufler	18/10/17	<i>Restricted</i>	<i>Restricted</i>
8 Goldman Sachs	Jonathan Kownator	01/11/17	Neutral	8,9
9 ING	Jaap Kuin	13/11/17	Mantenir	8,3
10 Green Street Advisors	Peter Papadakos	13/11/17	Mantenir	8,5
11 BPI	Gonzalo Sánchez Bordona	13/11/17	Neutral	8,8
12 Merrill Lynch	Samuel Warwood	13/11/17	Neutral	8,0
13 Banc Sabadell	Ignacio Romero	13/11/17	Comprar	8,7
14 Mirabaud	Ignacio Méndez Terroso	14/11/17	Vendre	7,0
15 Société Générale	Álvaro Soriano De Miguel	30/11/17	Comprar	9,0
16 Bankinter Securities	Juan Moreno Martínez de Lecea	19/01/18	Vendre	7,8
17 JB Capital	Daniel Gandoy	19/01/18	<i>Restricted</i>	<i>Restricted</i>
18 Alpha Value	Zeineb Sahnoun	22/01/18	Vendre	8,8
19 Alantra Equities	Fernando Abril-Martorell García	05/02/18	Neutral	9,3
20 Kempen	Max Mimmo	05/02/18	Comprar	9,4
21 Kepler Cheuvreux	Mariano Miguel	19/02/18	Vendre	8,4
Consens d'analistes				8,4

Font: Bloomberg i informes d'analistes.

Colonial forma part dels índexs següents: IBEX 35, l'FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe, l'FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone i l'índex del Global Property Index 250 (GPR 250 Index).

A més, Colonial forma part de l'índex Morgan Stanley Capital International (MSCI), un índex de rendibilitat immobiliària de referència arreu del món.



Durant el primer semestre de l'exercici 2017, MSCI ha qualificat Colonial com el fons especialitzat amb més rendibilitat a Espanya ("Best performing Specialist Fund for Spain"). En concret, MSCI ha ressaltat que Colonial ha obtingut el retorn total anualitzat més alt els darrers 3 anys des del mes de desembre de 2016, en comparació amb el *benchmark* del sector immobiliari.



European Property
Investment Awards
WINNER 2017

Relació amb els Inversores

El Grup Colonial té com a prioritat mantenir la comunicació transparent i fluida a través de diàlegs bidireccionals amb els seus inversors i accionistes, amb la finalitat de satisfer el conjunt d'inquietuds d'aquest col·lectiu.

Per això, Colonial disposa d'una sèrie de canals de comunicació, els quals són:

Oficina d'atenció a l'accionista

Correu electrònic: Accionistas@inmocolonial.com
Telèfon: 93 404 79 10

Relació amb inversors

Correu electrònic: inversores@inmocolonial.com
Telèfon: 93 404 78 98
Adreça: Av. Diagonal, 532
08006 Barcelona

Webcast

El Grup Colonial busca constantment canals innovadors que incentivin la comunicació amb els seus accionistes i els permeti reforçar la relació de confiança entre l'empresa i el Grup d'Interès. Per això, durant l'exercici 2017 la Societat ha realitzat un total de 6 webcasts amb accés lliure, per explicar els resultats a cada trimestre i l'evolució del Grup. En aquestes presentacions s'han inclòs les principals novetats del període com per exemple la conversió a SOCIMI, l'OPA sobre Axiare o la presentació de la nova fase del projecte Alpha.

Web corporativa

El Grup Colonial també posa a disposició dels accionistes i inversors un apartat de la web corporativa dedicat a la presentació d'informació que pot resultar útil, com per exemple les dates temptatives de publicació de resultats, la informació financera, la convocatòria de Juntes i altres esdeveniments rellevants del Grup.

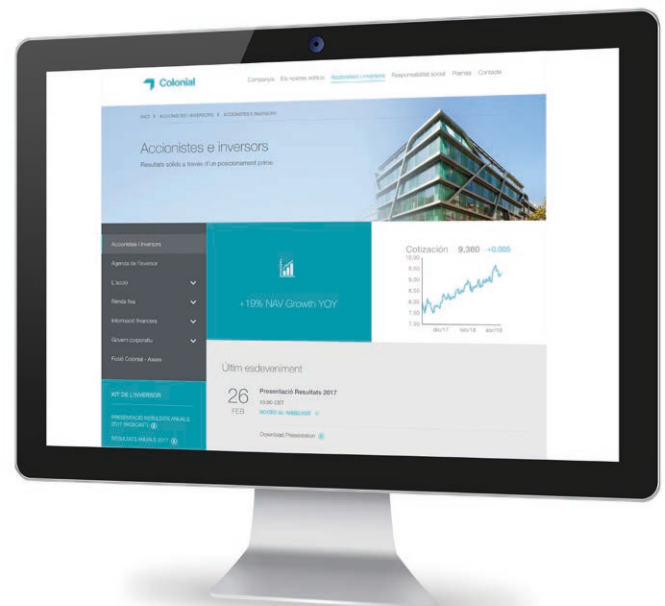
<https://www.inmocolonial.com/accionistas-inversores/home-accionistas-inversores>

Roadshows

El departament de Relació amb Inversors és la principal via de comunicació amb accionistes, inversors i analistes. El departament s'encarrega de la realització de roadshows, on es reuneix amb els accionistes i inversors amb la finalitat d'explicar l'evolució del Business Pla actual i l'assoliment dels objectius definits.

Aquestes trobades constitueixen una posada al dia d'assumptes rellevants com l'evolució global del negoci, el compte de resultats, les dades de ocupació d'immobles o la situació dels mercats en els quals opera el Grup. En línia amb anys anteriors, els roadshows han tingut lloc a diverses ciutats europees i nord-americanes. Aquest any, s'han realitzat un total de 45 trobades amb inversors, incloent-hi roadshows, conferències i asset tours.

En aquesta línia, s'ha de destacar l'impuls realitzat el 2017 a nivell de cobertura d'analistes. Actualment, un total de 21 analistes, tant nacionals com internacionals, segueixen la Companyia. Actualment el preu objectiu màxim es troba a 10,5€/acció.







02

Aspectes
clau 2017

02. Aspectes clau 2017

Un any de resultats excel·lents

Resultats financers

+21%
Retorn total accionista⁽¹⁾

Evolució negoci

134.800 m² llogats
Fort creixement de les rendes

Vendes

445 €m
+27% prima⁽²⁾

Adquisicions

Alpha II
389 €m

Fusions i adquisicions

maxiare
PATRIMONIO
Oferta d'adquisició

Ampliació de capital

669 €m
2 ABB



Emissió de bons

800 €m
2 trams

Conversió SOCIMI i inclusió IBEX

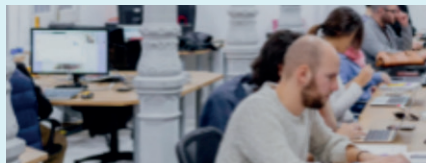
Colonial SOCIMI, S.A.
IBEX₃₅

Millor qualificació creditícia

 Colonial	STANDARD & POOR'S	BBB
	MOODY'S	Baa2
 SFL <small>SOCIÉTÉ FONDSÈRE LYONNAISE</small>	BBB+	

Iniciatives en l'àmbit "Proptech"

Utopic_US



(1) 2017 Retorn total de l'accionista = creixement NAV per acció + Rendibilitat de dividends.

(2) Prima 2016 GAV.

Resultats financers

L'any 2017 ha estat excel·lent per al Grup Colonial, amb un retorn total per a l'accionista del +21% a causa d'un increment de l'EPRA NAV per acció del 19% en combinació amb una rendibilitat per dividend del +2%.

Aquest retorn és conseqüència d'una estratègia d'especialització en oficines *prime* en els mercats de Barcelona, Madrid i París, amb un enfocament de creació de valor immobiliari *Prime Factory* que prima la qualitat del retorn tot mantenint la màxima disciplina financera.

Evolució del negoci

El negoci del Grup Colonial ha tingut un comportament excel·lent amb un ritme fort en contractacions, mantenint nivells propers a la plena ocupació.

El Grup Colonial ha formalitzat 99 contractes de lloguer corresponents a 134.831m² i rendes anuals de 48€m. Més de 59.000m² corresponen a contractes nous i més de 75.000m² corresponen a renovacions.

El *portfolio* del Grup Colonial ha capturat **increments importants en preus de lloguer**: +9% respecte de l'ERV el desembre del 2016 (Barcelona +10%, Madrid +8% i París +8%). Així mateix, l'augment en renovacions (*Release Spread*) ha estat de doble dígit a Espanya (Barcelona +19% i Madrid +11%).

Els excel·lents resultats en les contractacions han permès assolir ràtios de plena ocupació sòlides i clarament per sobre de la mitjana de mercat a les tres ciutats on opera el Grup.

Al tancament de l'exercici 2017, la desocupació EPRA del *portfolio* del Grup Colonial se situa en un 4%. En destaca el *portfolio* de Barcelona, amb tan sols un 1% de desocupació. La cartera d'immobles de París se situa en un 3% de desocupació.

La desocupació del *portfolio* de Madrid arriba al 7%, principalment a causa de nous metres disponibles pel lliurament del projecte Discovery. Si se n'exclou aquest producte nou, la resta del *portfolio* de Madrid tindria una desocupació del 2%.



Vendes

El Grup Colonial revisa de manera periòdica el potencial de creació de valor futur de cadascun dels seus immobles en cartera. Com a conseqüència d'aquesta anàlisi, al mes de setembre es va formalitzar la desinversió del complex d'oficines IN/OUT a París per un preu de 445€m, amb una prima del +27% sobre el valor de taxació previ al compromís de desinversió. Aquesta venda va suposar la culminació del procés de creació de valor immobiliari en aquest actiu: (1) la transformació de l'immoble mitjançant un projecte de desenvolupament, (2) un acord d'un contracte a llarg termini per a la seu de l'OCDE i (3) la desinversió de l'actiu a un dels preus més alts en aquest segment de mercat.

Els ingressos de la venda d'aquest actiu madur es reinvertiran en projectes nous del Grup, com ara la creació del complex immobiliari d'oficines Émile Zola en el cèntric districte 15 de París, que suposarà una inversió aproximada de 265€m (preu adquisició + capex futur).

Adquisicions

Durant el primer trimestre del 2017, el Grup Colonial va executar el programa d'adquisicions Alpha II corresponent a la compra de quatre actius per un volum d'inversió proper a 400€m (preu d'adquisició + capex futur), amb la qual cosa es compleix l'objectiu d'inversió de tot l'any. En concret, s'han adquirit tres projectes de desenvolupament: Plaça d'Europa, 34, a Barcelona; Paseo de la Castellana, 163, a Madrid; i 112-122 Av. Émile Zola a París, així com la seu espanyola del grup Bertelsmann, a Travessera de Gràcia, 47-49, ubicada al districte central de negocis (CBD) de Barcelona.

Fusions i Adquisicions

Colonial ha executat satisfactòriament l'OPA sobre Axiare amb una participació del 87%.

Cal destacar les següents fites del procés:

- > 13/11/2017: anunci de l'OPA sobre Axiare amb l'adquisició prèvia d'accions fins a obtenir un 28,8% abans de l'OPA.
- > 28/12/2017: aprovació del fullet d'OPA per part de la CNMV.
- > 29/12/2017: inici del període d'acceptació.
- > 8/1/2018: opinió del consell d'administració d'Axiare sobre l'OPA.
- > 29/1/2018: final del període d'acceptació de l'OPA.

L'adquisició posiciona Colonial com a referent europeu d'oficines amb gairebé 10.000€m de valor d'actius, un *portfolio* d'1,7 milions de m² de superfície en explotació i 330.000m² en projectes.

Així mateix, Colonial reforça l'aposta pel mercat d'oficines d'Espanya i en consolida el posicionament a Madrid.

Ampliació de capital

Al començament de maig, Colonial va tancar satisfactòriament l'augment de capital per un import efectiu de 253 milions d'euros. L'operació va consistir en l'emissió de 35.646.657 d'accions ordinàries noves a un preu d'emissió de 7,1€/acció. D'aquest preu final d'emissió, 2,5€ corresponen a valor nominal i 4,6€, a prima d'emissió. L'àmplia cobertura de l'emissió ha permès portar-la a terme amb un descompte mínim sobre la cotització actual. Aquesta ampliació de capital representa un 9,99% del capital social de Colonial abans de l'emissió i un 9,08% després de la finalització del procés de col·locació.

A més a més, durant el mes de novembre, Colonial va tancar satisfactòriament l'augment de capital per un import efectiu de 416 milions d'euros. L'operació va consistir en l'emissió de 42.847.300 d'accions ordi-

nàries noves a un preu d'emissió de 7,89€/acció, xifra que suposa una prima sobre la cotització de l'últim tancament del 2,1%. Aquesta ampliació de capital representa un 10,92% del capital social de Colonial abans de l'emissió.

Emissió de bons

A finals de novembre, Colonial va tancar satisfactòriament dues emissions d'obligacions simples (bons) per un import total nominal de 800 milions d'euros, estructurades en dos trams: 500 milions d'euros a 8 anys, amb venciment el 28 de novembre de 2025, i un tram de 300 milions d'euros a 12 anys, amb venciment el 28 de novembre de 2029. La demanda ha superat gairebé 3 vegades el volum de l'emissió.

Els bons reportaran un cupó de l'1,625% anual per al tram de 8 anys i del 2,5% per al tram de 12 anys, pagador anualment per anys vençuts. Aquesta estructura afegeix un nou finançament al Grup Colonial d'una mitjana de 9,5 anys amb un cost financer resultant de l'1,95%.

Millora de la qualificació creditícia

El Grup Colonial disposa, al tancament del 2017, d'una estructura de capital robusta amb un ràting sòlid d'*Investment Grade*.

1. En aquest sentit, l'agència de qualificació Standard & Poor's va revisar l'abril d'enguany el ràting de Colonial a l'alça i, actualment, li atorga **una qualificació de BBB amb perspectiva estable**. Així mateix, a l'octubre de 2017 va publicar un informe en què destacava el bon posicionament de Colonial per la "diversificació geogràfica" dels seus actius.

2. Per la seva banda, l'agència **Moody's, que qualifica Colonial amb Baa2 amb perspectiva negativa**, va tractar fa poc en un informe el possible impacte de la situació política a Espanya sobre el ràting de Colonial i en què constata el caràcter defensiu de la seva cartera d'actius *prime*.

3. A més, al mes d'octubre de 2017, l'agència de qualificació creditícia Standard & Poor's **va revisar a l'alça el ràting de la filial SFL** i el va situar en **BBB+ amb perspectiva estable**.

Els nivells de ràting actuals situen el Grup Colonial entre les companyies amb millor qualificació creditícia en el sector immobiliari espanyol.

Conversió SOCIMI i inclusió IBEX

El 19 de juny passat, el Grup Colonial es va incorporar a l'IBEX 35, índex de referència de la borsa espanyola, amb la qual cosa s'augmenta la visibilitat de la companyia per a inversors institucionals. En la data actual, el valor de capitalització de la companyia puja a prop de 4.000€m amb un *free float* del 64%.



Iniciatives en l'àmbit de "PropTech"

L'estratègia del Grup Colonial passa per aprofitar iniciatives en l'àmbit de "PropTech", que permetin maximitzar el servei als seus clients i liderar tendències noves en el sector d'oficines.

Per això, cal destacar tres iniciatives que es van dur a terme al llarg de l'any.

1. A l'octubre, Colonial va formalitzar l'adquisició d'una participació de control a la plataforma de *coworking* Utopic_US, marca de referència en el segment de gestió d'espais flexibles i continguts de *coworking* a Espanya. Amb aquesta adquisició, el Grup Colonial es posiciona en una nova línia estratègica amb l'objectiu de complementar i reforçar l'estratègia d'usuaris del Grup oferint flexibilitat, serveis integrats i continguts.

2. A l'agost, Colonial va incorporar Aleix Valls, exdirector general de Mobile World Capital Barcelona, com a Digital Senior Advisor per impulsar iniciatives i estratègies en l'àmbit del "PropTech" de la companyia.

3. Colonial forma part d'un *think-tank* creat per sis companyies europees especialitzades en el negoci d'oficines amb l'objectiu de desenvolupar i impulsar millores pràctiques en els àmbits de PropTech, Flexible Office Space, digitalització i sostenibilitat.

Màxims estàndards en responsabilitat social corporativa (RSC) i reporting

El Grup Colonial manté els màxims estàndards, tant en *reporting* financer com de sostenibilitat, i ha estat reconegut per EPRA per tercer any consecutiu amb la qualificació EPRA Gold en *reporting* financer i per segon any consecutiu amb la qualificació EPRA Gold en *reporting* de sostenibilitat. Es tracta de l'única SOCIMI espanyola amb la màxima qualificació en totes dues categories.

Quant a les qualificacions en matèria de RSC, el Grup Colonial ha aconseguit la qualificació "GREEN STAR" de l'agència GRESB, institució de referència en qualificació de RSC a escala mundial en el sector immobiliari.

Per la seva banda, la filial SFL ha estat guardonada amb el "Breeam Awards 2017" per la seva gestió responsable del patrimoni i el fort compromís dels seus equips en els temes del desenvolupament sostenible.

Cal destacar que un 93% dels immobles en explotació del Grup disposen de màximes qualificacions energètiques (BREEAM/LEED), cosa que el posiciona clarament com a líder en el sector d'oficines europeu.

La responsabilitat social corporativa constitueix una part integral de l'estratègia del Grup Colonial per oferir rendibilitats sostenibles a llarg termini.

El Grup Colonial presenta periòdicament les millors pràctiques de l'EPRA a l'ASIPA i altres fòrums d'Espanya. A més, Colonial forma part del panel de millors pràctiques de responsabilitat social corporativa en el marc d'un taller de l'EPRA a Brussel·les.

A més a més, Colonial és membre d'un *think-tank* creat per sis empreses europees que s'especialitzen en el negoci de les oficines i que lideren els seus mercats immobiliaris corresponents: Alstria, COIMA RES, Colonial, Gecina, Great Portland Estates i NSI. El seu objectiu és el desenvolupament i el foment de les millors pràctiques en els àmbits de la PropTech, el Flexible Office Space, la digitalització i la sostenibilitat.

Aquest fòrum d'intercanvis i iniciatives complementarà les accions de cada empresa; serà el marc de projectes d'investigació, així com de qualsevol altra iniciativa que tingui com a finalitat reforçar la capacitat d'innovació i la implementació de les millors pràctiques de sostenibilitat.

Colonial explica tots els avenços en matèria de responsabilitat social corporativa als inversors mitjançant presentacions i gires mensuals. També recopila els comentaris i suggeriments de la comunitat inversora per optimitzar els informes i adaptar l'estratègia de responsabilitat social corporativa a llarg termini.

El mercat d'inversió valora positivament que la responsabilitat social corporativa sigui un dels elements de l'estratègia del Grup Colonial, que estableix com a criteris prioritaris la qualitat de retorn i l'obtenció de resultats sostenibles a llarg termini.









03

Evolució
del negoci

3.1. Gestió de la cartera de contractes

Contractes signats

Durant l'exercici 2017, el Grup Colonial ha formalitzat contractes per un **total de 134.831m²**. Un 84% (113.789m²) correspon a contractes signats a Barcelona i Madrid, i la resta (21.042m²), a contractes signats a París.

Contractes nous. Del total de l'esforç comercial, un 44% (59.708m²) correspon a superfícies de contractes nous, dels quals més de 40.000m² s'han signat a Barcelona i Madrid.

Renovacions. S'han renovat contractes corresponents a 75.122m², entre els quals destaquen els gairebé 42.000m² que s'han renovat a Madrid.

Les rendes noves se situen un 13% per sobre de les anteriors. Destaquen Barcelona, amb +19%, i Madrid, amb +11%.

Gestió de contractes - acumulat desembre - m ²	2017	Venciment mitjà	% de rendes noves vs. anteriors
Revisions i renovacions - Barcelona	31.724	3	19%
Revisions i renovacions - Madrid	41.348	4	11%
Revisions i renovacions - París	2.050	9	0%
Total revisions i renovacions	75.122	3	13%
Contractes nous - Barcelona	19.890	5	
Contractes nous - Madrid	20.826	6	
Contractes nous - París	18.992	10	
Total superfícies noves	59.708	7	N/D
Esforç comercial total	134.831	5	N/D

● 56% Revisions i renovacions
● 44% Contractes nous

● 84% Espanya
● 16% França



Tot l'**esforç comercial** de Colonial està repartit entre els tres mercats en què opera la companyia. Hi destaquen les actuacions següents:

Actuacions principals

Actiu	Arrendataris	Superfície (m ²)
Barcelona		
Diagonal, 220-240, Glòries	Ajuntament de Barcelona	11.672
Parc Glòries	King Share Services & Schibsted Spain	10.185
Diagonal, 530	CaixaBank	7.058
Illacuna	Liberty Seguros, Konecta i d'altres	8.278
Diagonal, 609-615 (Dau/Prisma)	CaixaBank, Ceva Salud Animal i d'altres	6.624
Diagonal, 682	Clifford Chance, Cisco Systems i d'altres	3.220
Madrid		
Poeta Joan Maragall, 53	Organisme públic	11.475
Alcalá, 30-32	Comunitat de Madrid	9.088
Santa Engracia	Empresa servei públic, Canal Isabel II Gestió i d'altres	8.489
Recoletos, 37-41	Casino i BDO Audiberia	5.470
Castellana, 43	WeWork i d'altres	5.998
Alfonso XII	Information Technology Nostrum i companyia PropTech	5.717
José Abascal, 56	Grant Thornton	2.820
Génova, 17	CaixaBank i Zooplus Services	2.619
París		
Cézanne Saint-Honoré	KBL Richelieu Banque Privée i firma de consultoria	3.458
92 Champs-Élysées	WeWork	3.381
Édouard VII	Théâtre Édouard VII i d'altres	2.960
103 Grenelle	Grup de serveis immobiliaris i empresa de moda	2.946
Washington Plaza	Harmonie Technologie i d'altres	2.832
#Cloud	Empresa tecnològica	2.305

A Espanya s'han signat gairebé 114.000m² durant aquest exercici 2017, una xifra que correspon a 71 contractes.

A **Barcelona** s'han signat gairebé 52.000m² corresponents a 32 contractes, concentrats en immobles ubicats a la Diagonal (*Prime CBD*) i a l'àrea del 22@.

Destaquem la signatura de més de 10.000m² en el projecte de Parc Glòries amb King Shared (8.837m²) i amb Schibsted Spain (1.348m²). Si hi afegim els 9.000m² signats també amb Schibsted l'any passat, l'actiu està prellogat a gairebé el 80% abans de la seva entrada en explotació. També destaquem la renovació de més d'11.000m² amb l'Ajuntament de Barcelona a l'edifici Diagonal-Glòries; la renovació amb CaixaBank de més de 7.000m² a l'edifici de Diagonal, 530; la renovació de gairebé 6.000m² amb Liberty Seguros a l'edifici d'Illacuna, i la signatura de gairebé 2.000m² i la renovació de 2.500m² amb CaixaBank a l'edifici de Diagonal, 609-615.

En el mercat d'oficines de **Madrid** s'han signat, durant aquest exercici 2017, més de 62.000m², corresponents a 39 contractes.

Destaquem la renovació de més d'11.000m² a l'edifici Poeta Joan Maragall, 53, amb un organisme públic; la renovació de 9.000m² a l'edifici d'Alcalá, 30-32, amb la Comunitat de Madrid, i la renovació d'un contracte de gairebé 5.000m² amb una empresa de transports a l'edifici de Santa Engracia i la renovació de 4.500m² a Recoletos, 37-41, amb Casino. Destaquem també la signatura de 5.500m² a l'edifici Castellana, 43, amb WeWork, i la signatura d'un contracte de 4.100m² amb una firma de PropTech i amb unes rendes un 28% superiors a les de l'inquilí anterior a l'edifici d'Alfonso XII.

A **París** s'han signat més de 21.000m² durant l'exercici 2017, una xifra que correspon a 28 contractes.

Destaquem, entre d'altres, la signatura d'un contracte de gairebé 3.400m² a dotze anys amb WeWork a l'edifici 92 Champs-Élysées, la signatura de 1.800m² amb KBL Richelieu Banque Privée i de 1.580m² amb una firma de consultoria a l'immoble Cézanne Saint-Honoré, així com la signatura de 1.350m² amb un grup de serveis immobiliaris i de 1.596m² amb una empresa de moda a l'edifici Grenelle, 103. Destaquem també la renovació del Théâtre Édouard VII amb més de 2.000m².

Aquestes transaccions s'han tancat amb rendes ubicades a la part alta dels preus de mercat.



Anàlisi de la cartera d'arrendataris

Pel que fa a la xifra de renovacions de la cartera de contractes, s'han signat 73.072m² a Espanya i 2.050m² a França.

Aquest elevat volum de renovacions il·lustra la capacitat que té el Grup Colonial per retenir els seus clients. Això també queda reflectit en l'antiguitat dels *tenants*, un 75% dels principals arrendataris fa més de cinc anys que són clients del Grup.

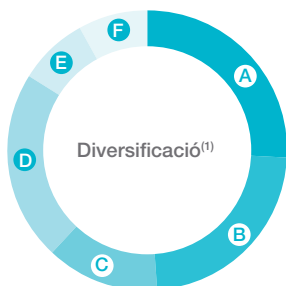
Cal destacar que Colonial disposa d'una base de clients solvent i diversificada.

Per sectors d'activitat, destaquen els que, per la tipologia de negoci, necessiten oficines de qualitat ubicades a les zones centrals de negoci.

Classificació dels 20 arrendataris principals (42% de la renda total)

Pos. Client	Ciutat	% s/total rendes	% acum.	Antiguitat - anys
1 Natixis Immo Exploitation	París	4%	4%	14
2 GRDF	París	4%	8%	150
3 International Business Machines	Madrid	4%	12%	6
4 La Mondiale Groupe	París	4%	15%	10
5 Exane	París	3%	18%	2
6 Hennes & Mauritz (H&M)	París	3%	21%	8
7 Zara France	París	3%	23%	8
8 Comuto	París	2%	26%	3
9 Freshfields Bruckhaus Deringer	París	2%	28%	14
10 Grup Caixa	Barcelona/Madrid	2%	30%	25
11 Gas Natural SDG	Barcelona	2%	32%	12
12 Fast Retailing France	París	2%	34%	3
13 Klépierre Management	París	2%	36%	4
14 Grup Comunitat de Madrid	Barcelona	2%	37%	22
15 Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado	Madrid	1%	38%	13
16 Iberia, Líneas Aéreas de España	Madrid	1%	39%	5
17 Ajuntament de Barcelona	Barcelona	1%	40%	21
18 Casino de Juego Gran Madrid	Madrid	1%	41%	5
19 Allen & Overy	Madrid	1%	42%	1
20 Grup Editorial Bertelsmann	Barcelona	1%	42%	19

Inquilins d'alta qualitat



● 75% > 5-10 anys
● 25% < 5 anys

A Serveis professionals: 26%



B Finances i assegurances: 23%



C Digital i tecnologia de la informació: 13%



D Consum i indústria: 22%



E Organismes públics: 8%



F Oci i d'altres: 8%



(1) Calculat respecte de la totalitat de la cartera.

Clients satisfets

El Grup Colonial, juntament amb els seus clients, treballa en l'assoliment de l'Objectiu de Desenvolupament Sostenible (ODS) Número 11: **Ciutats i comunitats sostenibles**.



Prioritats en la satisfacció i fidelització dels clients

Principals avanços durant 2017

<ul style="list-style-type: none"> > Garantir la qualitat i la seguretat tècnica dels immobles que componen la cartera del Grup Colonial. 	<ul style="list-style-type: none"> > Avanços en la certificació dels immobles, tant en la certificació BREEAM com LEED.
<ul style="list-style-type: none"> > Fomentar la innovació principalment en l'oferta de serveis disponibles a les zones comunes. 	<ul style="list-style-type: none"> > Realització d'enquestes Community per poder implementar aquells serveis que creen valor per als clients del Grup.
<ul style="list-style-type: none"> > Promoure activament l'accessibilitat dels diferents immobles que componen la cartera, assegurant d'aquesta manera la qualitat del servei prestat. 	<ul style="list-style-type: none"> > El 2017, Colonial ha realitzat obres per millorar una sèrie d'immobles per alinear-los amb la proposta de servei de màxima qualitat.
<ul style="list-style-type: none"> > Assegurar un canal proactiu de comunicació bidireccional i transparent amb els clients. 	<ul style="list-style-type: none"> > El 2017, s'ha celebrat la 5a Edició del programa "Un cafè amb el gerent" que s'està desenvolupant des de 2013.
<ul style="list-style-type: none"> > Fomentar la incorporació d'aspectes ambientals i socials en les consultes de satisfacció, com també el desenvolupament d'enquestes sobre aspectes específics que puguin preocupar els clients (medi ambient, accessibilitat, serveis...). 	<ul style="list-style-type: none"> > Realització de l'enquesta de satisfacció a França, amb un índex general de satisfacció molt positiu que ha assolit un 96,92%.
<ul style="list-style-type: none"> > Promoure la realització d'activitats socials i de voluntariat amb els clients. 	<ul style="list-style-type: none"> > Actualment s'està treballant en un Pla de fidelització de clients que inclourà activitats conjuntes amb clients.
<ul style="list-style-type: none"> > Identificació de nous serveis i tendències per als clients incorporant elements de "Flexible Office". 	<ul style="list-style-type: none"> > Adquisició a l'octubre de l'empresa UTOPIC_US pioner a Espanya en creació d'espais <i>coworking</i>.

L'èxit de l'estratègia del Grup Colonial passa per la generació d'un vincle de confiança amb els clients, assegurant la seva fidelitat i satisfacció a llarg termini. Aquesta confiança només és possible mitjançant una gestió proactiva i personalitzada de cada client. En aquest sentit, el Grup continua apostant per una relació basada en l'escolta activa i la prestació de serveis innovadors que responguin a les expectatives dels clients.

Accessibilitat dels immobles

Tots els immobles del Grup compten amb excel·lents connexions i accessos al transport públic, la qual cosa es tradueix en un aprofitament òptim del temps de desplaçament per part dels usuaris dels immobles, així com es redueix l'impacte ambiental en l'explotació de l'immoble.

El Grup proporciona a tots els nous inquilins un fullet de benvinguda en el qual s'especifiquen totes les característiques de l'edifici, incloent-hi la seva accessibilitat al transport públic.

Cartera de serveis innovadors

Un dels objectius del Grup Colonial és diferenciar-se dels seus competidors mitjançant una proposta de serveis innovadors. Per aquest motiu, la prioritat de Colonial és conèixer els seus clients, identificar les seves necessitats i expectatives, i oferir-los els serveis que els aportin valor.

Amb la finalitat de portar un seguiment continu, el 2017 el Grup ha realitzat una enquesta especialment desenvolupada per a la cartera espanyola denominada "Community" per preguntar als seus clients sobre el conjunt de serveis oferts i les seves necessitats en els edificis de Colonial. A l'enquesta hi participaren 47 clients que representaven el 44% de les rendes totals.

Per realitzar aquesta enquesta es va tenir en compte:

- > L'adequació de l'interlocutor per a l'entrevista.
- > La implicació dels equips de Colonial.
- > La participació dels principals clients.

L'enquesta es va desenvolupar al voltant de 4 temes principals:

- > La política d'ocupació.
- > Els espais de treball.
- > Els serveis per a empleats.
- > Els serveis corporatius.

Els resultats mostren una clara tendència de les companyies a anar abandonant els despatxos tancats (teletreball i itinerància) i una major necessitat de sales de treball, espais col·laboratius i serveis per als treballadors com, per exemple, gimnasos, vestuaris, pàrquing per a bicicletes, llocs per a l'esbarjo.

Colonial, a través de l'enquesta, ha confirmat la necessitat d'adaptar alguns dels edificis amb la finalitat de crear espais més dinàmics, oberts i que permetin una major socialització dels usuaris, contribuint així a una major satisfacció del conjunt de clients del Grup Colonial.

De manera complementària, a França, Grup Colonial ha desenvolupat l'estudi ParisWorkPlace. Aquest estudi es realitza de forma anual i el 2017 s'ha focalitzat en les empreses del sector tecnològic, ja que configuren al voltant del 10% de la cartera de clients a França i un 20% del mercat francès, i s'ha observat una tendència creixent en el lloguer d'oficines prime per part de les empreses que estan relacionades amb el sector de les noves tecnologies.

A través de l'estudi ParisWorkPlace, s'han pogut conèixer les necessitats de les empreses tecnològiques, derivades principalment de la manera de treballar, que en la seva gran majoria són d'estil cotreball (*coworking*). Com a resultat, s'ha desenvolupat un pla d'acció per cobrir aquestes necessitats, incloent-hi els serveis que sol·liciten i afegeixen valor segons indiquen els seus treballadors.

Igual que a Espanya, els edificis del Grup a França ofereixen la màxima flexibilitat i una alta eficiència operativa, i presten especial atenció a la comoditat, el disseny i l'eficiència organitzativa dels actius, per la qual cosa tots els edificis es renoven regularment.

SFL compta amb un comitè de programació i definició d'operacions, que és l'encarregat del procés de programació d'operacions immobiliàries per integrar les expectatives del client en els programes de renovació. Així, el comitè treballa per oferir als seus clients oficines amb llibertat de moviment, modularitat i adaptabilitat.

Paral·lelament a les iniciatives ja esmentades, SFL ha desenvolupat una plataforma web especialitzada anomenada SERVICES-BYSFL. S'hi mostren totes les tendes i els serveis locals al voltant dels seus actius, per complementar el servei que ofereixen als seus clients, i amb la finalitat addicional de fomentar el desenvolupament del teixit econòmic local.

El Grup Colonial, en la seva recerca de la diferenciació i l'excel·lència amb els seus clients, intenta oferir en els seus immobles serveis exclusius i innovadors que s'adaptin a les tendències de mercat i els permetin crear un avantatge competitiu. Amb aquest objectiu, al llarg de 2017 ha incorporat nous serveis en els seus immobles, entre els quals destaquen els següents:

- > Llançament d'una nova intranet per als immobles en format web *responsive*.
- > Creació d'una sala exterior i jardineres per al complex de Sant Cugat.
- > Creació d'una sala al terrat i d'una zona de descans a la planta baixa de l'edifici de José Abascal, 45 de Madrid.
- > Creació d'un jardí/sala exterior a l'edifici de l'Av. Diagonal, 220-240 de Barcelona.
- > Creació d'una sala entreplanta de l'edifici Génova, 17 de Madrid.

62%

dels empleats valoren l'existència de sales en el seu edifici

72%

dels usuaris prefereixen espais oberts i sales

80%

dels treballadors valoren l'existència d'espais polivalents

77%

dels usuaris no utilitzarien serveis externs a través d'una app pròpia (Uber, Cabify, etc.)

- > Creació d'una sala en el pati interior de l'edifici Alfonso XII de Madrid.
- > Decoració d'un pati interior de l'edifici Recoletos, 37 de Madrid.
- > Instal·lació de taquilles multiserveis de l'empresa Citibox a immobles de Barcelona.
- > Creació d'una xarxa de places d'aparcament per minutatge a Barcelona i Madrid.
- > Fullets de benvinguda als nous ocupants dels immobles amb tota la informació relacionada amb l'immoble (ubicació, accessibilitat a l'immoble i horari, entre d'altres).
- > Instal·lació de 112 places per a bicicletes a Iena, 119 de París.
- > Implantació de serveis de consergeria en alguns edificis com, per exemple, el Washington Plaza.
- > Plantació d'horts urbans als terrats de diversos edificis de París.
- > Implantació de serveis de restauració i fitness a diversos edificis de París.

Amb vista al 2018 el Grup està treballant per oferir serveis addicionals, com per exemple:

- > Creació d'una sala exterior a l'edifici de Sta. Engracia, 120 de Madrid.
- > Creació d'una sala exterior a l'edifici d'Arturo Soria, 336 de Madrid.
- > Ampliació de la xarxa de taquilles multiserveis de l'empresa Citibox a immobles de Barcelona i Madrid.
- > Ampliació de la xarxa de places d'aparcament per minutatge a Barcelona i Madrid.
- > Creació de places d'aparcament per a bicicletes a l'edifici de J. Abascal, 56 de Madrid.



La salut i la seguretat en els immobles

En compliment dels compromisos amb els clients, el Grup Colonial no sols compleix la normativa corresponent en matèria de seguretat i salut dels immobles, sinó que també segueix les millors pràctiques del mercat en aquest àmbit.

Espanya

Entre les mesures de seguretat i salut que pren el Grup a Espanya, destaquen les reunions anuals de Coordinació d'Activitats Empresarials (CAE) amb els diferents proveïdors de l'edifici per assegurar que es compleixin tots els estàndards de seguretat i salut segons la normativa vigent (RD 171/2004).

Per millorar el benestar dels usuaris, s'han renovat diversos edificis, creant zones multiusos que permetin una major sociabilització, com per exemple, zones de menjador o zones d'estar. Totes les noves zones compten amb característiques tècniques que permeten un major confort dels usuaris com, per exemple, la implantació de les taquilles de l'empresa Citibox a diversos edificis de la cartera, com Diagonal 530, Illacuna i Sant Cugat. Aquestes taquilles permeten, a través d'una app, sol·licitar múltiples productes i serveis que es presten a través de bústies intel·ligents multiusuaris.

Cal esmentar també la reforma de l'espai entreplanta de Génova, a Madrid, on en la nova sala s'hi han instal·lat materials i mobiliari que presten especial aten-

ció a la reverberació del so existent, com ara cortines, quadres i un llum de teixit fonoabsorbent del so ambient.

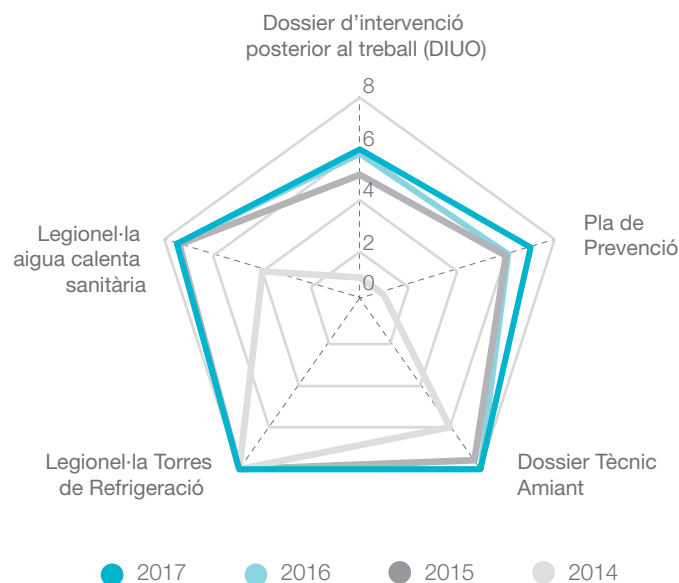
França

SFL també actualitza periòdicament la matriu de riscos en matèria de seguretat i salut, per garantir als seus clients la seguretat i el control dels riscos ambientals amb un nivell d'exigència superior al reglamentari.

SFL divideix els riscos en 2 contextos: el d'explotació i el de reformes. Ambdós estan controlats a través del MEX, una plataforma web creada el 2015, que permet tenir una monitorització dels riscos i una guia de procediments que permet controlar els riscos en salut i seguretat. La plataforma MEX (Module d'Exploitation) recull també, per a cada un dels immobles del Grup a França, dades de reclamacions i comunicacions d'usuaris d'edificis. L'equip de manteniment de cada un dels immobles realitza un seguiment rigorós dels tipus de comunicacions realitzades i el seu temps de gestió. Per a aquests temps, s'estableixen objectius basant-se en el tipus de consulta i la seva criticitat. En matèria de seguretat i salut d'usuaris, l'eina és un canal ràpid i eficaç per a la gestió de possibles incidències.

Els avenços respecte a la identificació i prevenció dels riscos en els immobles dels últims 4 anys es poden veure en el gràfic següent:

Matriu de riscos



Gestió de la satisfacció

El Grup Colonial té com a objectiu oferir la màxima qualitat dels seus immobles i la satisfacció dels seus clients. Per això, realitza enquestes de satisfacció, cada tres anys a Espanya i cada dos anys a França, per entendre les expectatives dels clients i identificar oportunitats de millora en els serveis oferts pel Grup.

Enquesta de satisfacció Espanya

A Espanya, l'última enquesta de satisfacció de clients es realitzà el 2015, amb una participació del 60% dels clients, la qual va servir per desenvolupar un pla d'acció que es va portar a terme durant l'exercici de 2016. La temàtica principal de les preguntes feia referència a la imatge corporativa, les tendències del mercat immobiliari, la instal·lació i serveis dels immobles, la responsabilitat social corporativa i la Política Mediamiental.

A partir dels resultats obtinguts, es realitzà una anàlisi de Debilitats, Fortaleses, Oportunitats i Amenaces (DAFO) i es va formalitzar un pla d'acció. Aquest pla d'acció estava compost per una sèrie d'actuacions que es portaren a terme en la seva totalitat durant 2016. El 2017, l'equip de gestió d'immobles realitzà un seguiment per assegurar que les accions portades

a terme durant l'any anterior s'executaven correctament i mitigaven els aspectes negatius identificats a l'enquesta.

Enquesta de satisfacció França

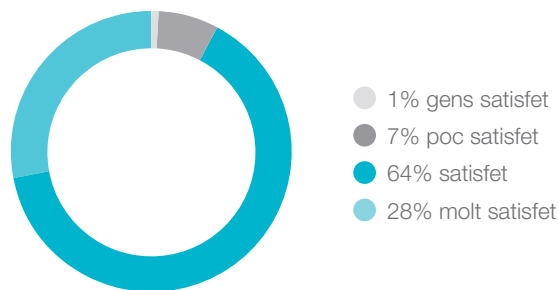
Amb l'objectiu de comprendre millor les necessitats dels clients per incorporar-les en el seu programa, SFL realitza cada dos anys una enquesta de satisfacció.

Durant 2017, es realitzà una nova enquesta de satisfacció a més de 400 inquilins. Aquesta enquesta girà al voltant de cinc aspectes principals:

1. El perfil del client
2. Els desplaçaments
3. La satisfacció global
4. L'oferta de serveis
5. La qualitat de vida en el lloc de treball

El resultat va reflectir que el nivell de satisfacció general dels clients de la cartera era molt elevat, un 96,92%, i assolía el 100% en alguns dels edificis com per exemple a Grenelle, 103 o #cloud.paris.

Resultats enquesta satisfacció França 2017



Fites de la gestió de satisfacció de clients

2015

- Enquesta de satisfacció Espanya
- Enquesta de satisfacció França

2016

- Pla d'acció Espanya
- Pla d'acció França

2017

- Enquesta Community Espanya
- Enquesta de satisfacció França

2018

- Enquesta de satisfacció Espanya
- Pla d'acció França

Canals de gestió i comunicació

Amb l'objectiu de mantenir un diàleg proactiu amb els clients i usuaris dels seus immobles, el Grup Colonial ha establert una sèrie de canals de comunicació bidireccionals.

Gerent de l'immoble

Colonial, conscient que la comunicació amb els seus clients és de màxima importància i amb la finalitat d'apropar l'empresa a aquests, té la figura del gerent com a responsable d'un immoble que té tres funcions principals:

- > **Atenció al client**, ja que és l'interlocutor directe entre aquests i el Grup Colonial.
- > **Control de les activitats d'explotació**, per analitzar la rendibilitat de l'immoble i fer un seguiment de la seva viabilitat econòmica.
- > **Manteniment i conservació**, de manera que s'ofereix un servei més proactiu als clients adaptat a les necessitats del mercat.

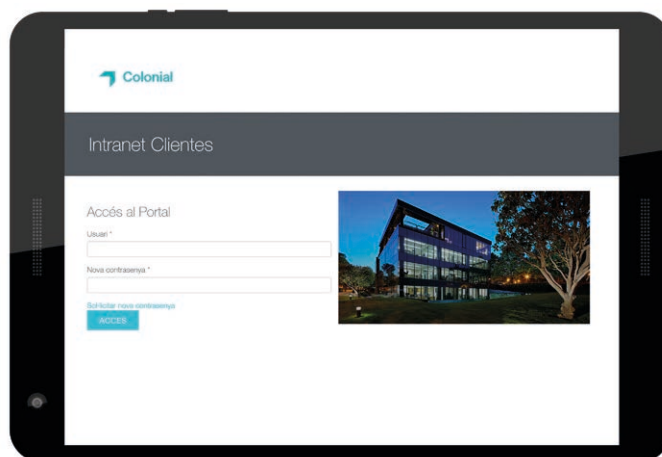
Intranet clients

Per tal d'assegurar una bona comunicació amb els clients, el 2014 es va establir la intranet de Clients a Espanya, un portal amb accés des de la pàgina web de la companyia en el qual Clients i Grup Colonial mantenen una comunicació fluida, bidireccional i personalitzada per a cada edifici.

L'estratègia innovadora de Colonial i la magnitud de la seva cartera d'actius han impulsat a la companyia a actualitzar la intranet i implantar-la en el 100% dels immobles, tant monousuaris, com multiusuaris, guanyant una major operativitat i autonomia.

El punt d'accés a aquesta plataforma és la web oficial del Grup utilitzant qualsevol navegador o mitjançant la URL següent:

<https://inmuebles.inmocolonial.com>



Entre els serveis que s'ofereixen a la intranet destaquen:

- > Creació d'avísos per avaries en els edificis
- > Correspondència amb consergeria
- > Canal de suggeriments i queixes
- > Serveis d'immobles
- > Reserves d'espais comuns
- > Newsletters
- > Enquestes
- > Documentació i manuals dels edificis
- > Informació d'accessibilitat i transport

“Un cafè amb el gerent”

El 2012 Colonial va desenvolupar una iniciativa per aproximar-se més als seus clients a Espanya i així obtenir un *feedback* directe en un ambient càlid i distès, que permeti als usuaris proposar accions de millora i comentar les seves expectatives respecte als edificis.

Al llarg de 2017 s’han celebrat un total de 173 trobades, un 82% de les quals han estat proposades per les gerències del Grup. Els dos temes més tractats durant 2017 han estat els serveis i instal·lacions actuals

de l’immoble i els nous que podrien ser implantats. Pel que fa als serveis prestats i les instal·lacions existents en els immobles del Grup, per sisè any consecutiu aquests han obtingut la categoria de “Bona” amb una qualificació de 4,2 sobre 5.

Seguint amb l’objectiu fixat el 2016 de focalitzar-se en conèixer i valorar l’interlocutor i el lloc de celebració de les entrevistes, durant 2017, es pot observar a la taula següent:

Interlocutor i lloc de celebració a les quatre últimes anualitats del programa “Un cafè amb el gerent”

Any	Interlocutor				Lloc de celebració	
	Socis i CEO	Directors	Caps i responsables	Office Manag. i assistents	Bars i restaurants	Oficines del client
2014	3%	31%	29%	38%	54%	46%
2015	4%	29%	19%	49%	53%	47%
2016	6%	28%	24%	42%	46%	54%
2017	6%	28%	20%	46%	46%	54%



Ocupació del *portfolio*

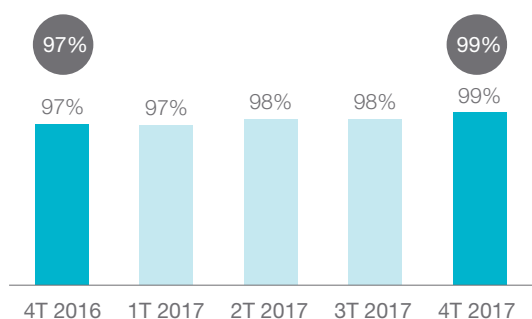
L'ocupació financera⁽¹⁾ del *portfolio* d'oficines del Grup Colonial és del 96% al tancament de l'exercici 2017.

L'ocupació financera total⁽¹⁾, incloent-hi tots els usos, arriba també al 96%.

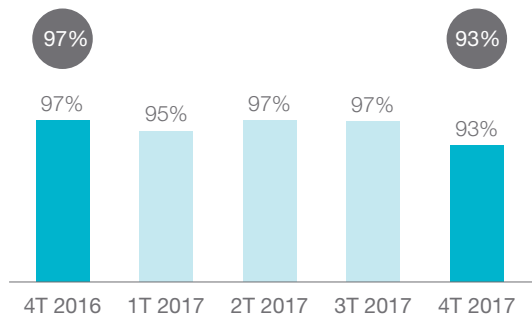
Ocupació financera⁽¹⁾

Ocupació d'oficines i total - Evolució *Portfolio* Colonial

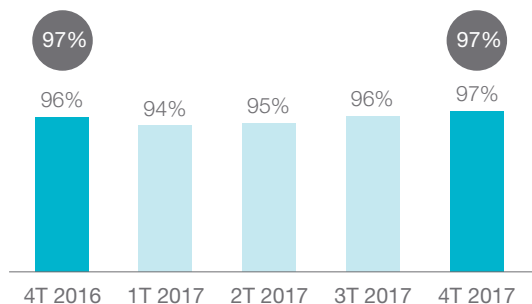
Barcelona



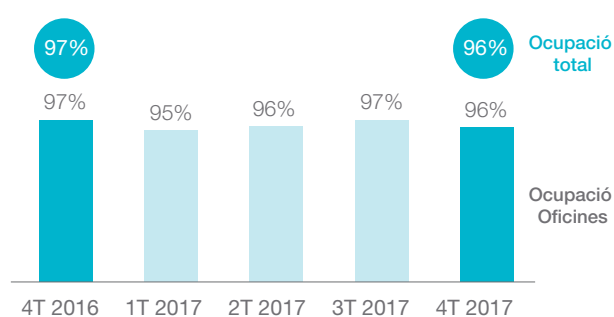
Madrid



París



Total



(1) **Ocupació financera**: ocupacions financeres segons el càlcul recomanat per l'EPRA (superfícies ocupades multiplicades per la renda de mercat / superfícies en explotació a la renda de mercat).

A **Barcelona**, l'ocupació financera⁽¹⁾ del *portfolio* d'oficines ha augmentat +238 punts bàsics respecte del mateix període de l'any anterior i ha assolit una ràtio del 99%. Aquest increment s'ha produït principalment per les altes efectuades en els actius d'Illacuna, Diagonal, 609-615, i Travessera de Gràcia/Amigó, entre d'altres. Respecte del trimestre anterior, l'ocupació ha augmentat 86 punts bàsics.

A **Madrid**, l'ocupació financera⁽¹⁾ del *portfolio* d'oficines és del 93%, una xifra que es troba 473 punts bàsics per sota de l'ocupació al tancament de l'any anterior (-426 pb en el darrer trimestre). Aquesta disminució és deguda principalment a l'entrada en explotació del projecte Discovery, amb més de 10.000m² d'oficines disponibles.

Excloent-ne l'entrada en explotació d'aquest projecte, l'ocupació de la resta del *portfolio* és del 98%, 30 punts bàsics per sobre de l'ocupació al tancament de l'any anterior.

A **París**, l'ocupació financera⁽¹⁾ del *portfolio* d'oficines se situa en un 97%, xifra que suposa un augment de 13 punts bàsics aquest darrer any i de 38 punts bàsics en el darrer trimestre.

Actualment, el Grup Colonial té més de 26.000m² de superfície disponible, que corresponen a un 4% de desocupació EPRA sobre el *portfolio* total.

Superfície d'oficines desocupada



Superfície sobre rasant (m ²)	Entrades en explotació ⁽²⁾	Zona BD i altres	Zona CBD	2017	Desocupació oficines EPRA
Barcelona	0	371	983	1.354	1%
Madrid	0	2.065	13.106	15.171	7%
París	0	6.026	4.204	10.230	3%
Total	0	8.462	18.293	26.755	4%

(1) **Ocupació financera**: ocupacions financeres segons el càlcul recomanat per l'EPRA (superfícies ocupades multiplicades per la renda de mercat / superfícies en explotació a la renda de mercat).

(2) Projectes i rehabilitacions que han entrat en explotació.

Caiguda de contractes i potencial de reversió

Caiguda de contractes

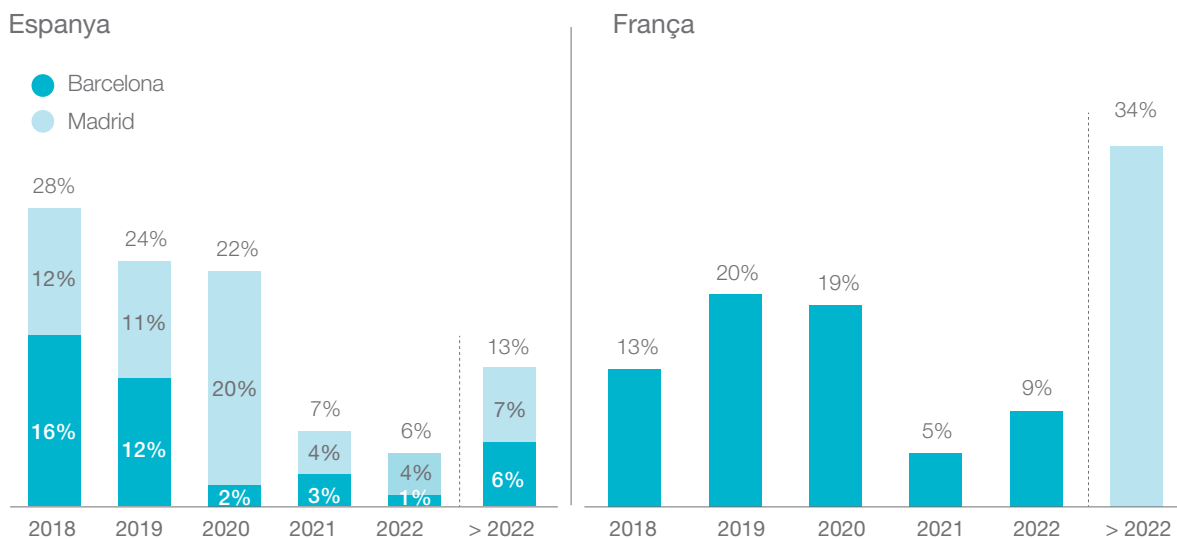
Als gràfics següents es mostra la caiguda de contractes als *portfolios* d'Espanya i de França per als propers anys.

Al **primer gràfic** es mostra la caiguda de contractes en el supòsit que els inquilins rescindeixin el contracte en la primera data possible (*sea break option* o quan finalitzi el contracte).

En aquest supòsit, en els propers tres anys es podrien produir a Espanya prop d'un 74% de renovacions de la cartera de contractes, que permetrien capturar el cicle de creixement de rendes amb un dels millors productes disponibles en el mercat.

A França, l'estructura de contractes és a més llarg termini, d'acord amb el comportament dels actors en aquest mercat.

Caiguda de contractes en valor econòmic⁽¹⁾ - Primera sortida potencial⁽²⁾ (% *passing rent* de les superfícies a contractar)

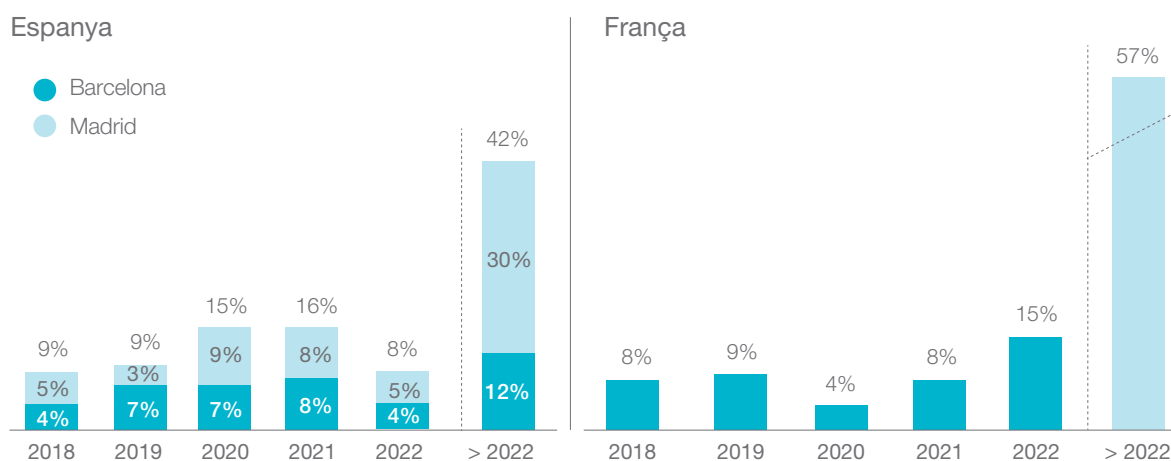


(1) % = Superfícies a contractar multiplicades per la renda actual / Renda actual de la cartera.

(2) Dates de renovació segons la primera sortida potencial dels arrendataris actuals.

Al **segon gràfic** es mostra l'evolució de la cartera si els inquilins es queden fins al venciment final del contracte, tenint en compte que l'estructura de contractes a Espanya és a més curt termini que a França.

Caiguda de contractes en valor econòmic⁽¹⁾ - Data de finalització del contracte⁽²⁾
(% *passing rent* de les superfícies per contractar)



(1) % = Superfícies a contractar multiplicades per la renda actual / Renda actual de la cartera.

(2) Dates de renovació segons la data de finalització de contracte dels arrendataris actuals.

Reversionary Potential: potencial de reversió de la cartera de contractes

La cartera de contractes del Grup Colonial té un potencial de reversió important.

El potencial de reversió és el resultat de comparar els ingressos per rendes dels contractes actuals (contractes amb ocupacions i rendes actuals) amb els ingressos per rendes que resultarien de llogar tota la superfície pels preus de mercat estimats pels valoradors independents al desembre de 2017 (no inclou les

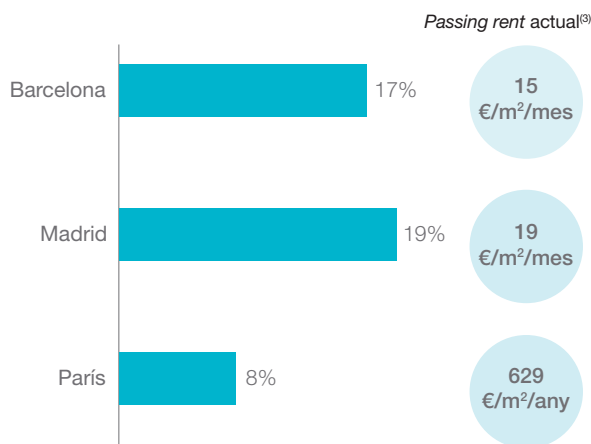
rendes potencials dels projectes ni les rehabilitacions substancials en curs).

Al tancament de l'exercici 2017, el potencial de reversió estàtic⁽¹⁾ dels ingressos per rendes (considerant rendes actuals sense impactes del canvi de cicle a futur) procedents dels immobles en explotació se situa en un +17% a Barcelona, +19% a Madrid i +8% a París.

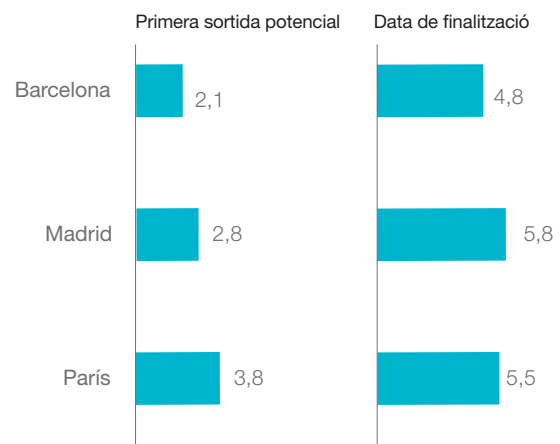
En particular, el potencial de reversió estàtic⁽¹⁾ de la cartera actual suposaria prop de 33€m addicionals d'ingressos anuals per rendes.

Xifres al desembre de 2017

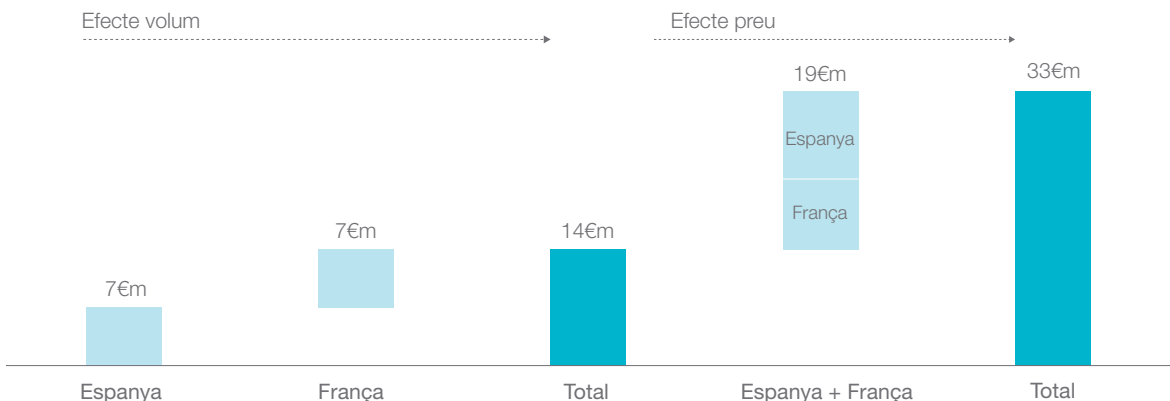
Reversionary potential⁽²⁾



Venciment mitjà dels contractes (anys)



Potencial de reversió dels ingressos per rendes



(1) No inclou els impactes de canvi de cicle en les rendes.

(2) Potencial màxim de la cartera de superfícies en explotació.

(3) Passing rent actual de les superfícies d'oficines ocupades.

3.2. Adquisicions, rotació d'actius i cartera de projectes

Adquisicions









Adquisicions Alpha II

Per tal d'accelerar el compliment dels objectius de creixement del pla estratègic, Colonial va executar al començament del 2017 el projecte Alpha II, que inclou l'adquisició de quatre actius per un volum d'inversió de gairebé 400€m (volum d'inversió total incloent-hi capex per al desenvolupament futur de projectes). En concret, s'han adquirit tres projectes de desenvolupament:

Plaça d'Europa, 34, a Barcelona; Paseo de la Castellana, 163, a Madrid; i 112-122 Av. Émile Zola a París, així com la seu espanyola del grup Bertelsmann, ubicada al districte central de negocis (CBD) de Barcelona.

Les característiques principals de les adquisicions Alpha II són les següents:

Projecte Alpha II

Madrid		1 Passeig de la Castellana, 163 <i>Madrid Prime CBD</i>		<i>Value Added – Prime factory</i> SBA: 10.910m ²	Total inversió ⁽¹⁾ : 51€m
	Barcelona		2 Travessera de Gràcia, 47-49 <i>Barcelona Prime CBD</i>		<i>Core with value added potential</i> SBA: 8.939m ²
Barcelona			3 Plaça d'Europa, 34 <i>Barcelona Plaça d'Europa</i>		<i>Value Added – Prime Factory</i> SBA: 14.306m ²
	París		4 112-122 Av. Emile Zola <i>Paris South Center</i>		<i>Value Added – Prime Factory</i> SBA: 20.340m ²

(1) Preu d'adquisició + Total capex del projecte.

Adquisicions Alpha III

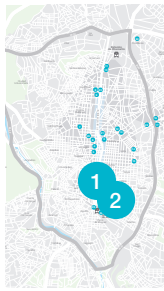


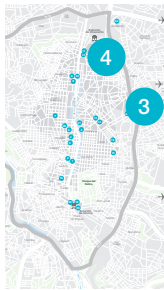


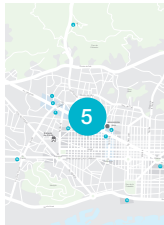

A banda d'aquestes inversions, Colonial ha encetat l'any 2018 amb l'execució del projecte Alpha III, que inclou l'adquisició de cinc actius, quatre a Madrid i un a Barcelona, amb una inversió total prevista de 480 milions d'euros. Amb Alpha III, el Grup Colonial ja ha complert l'objectiu d'inversió per a l'any 2018.

En el marc d'Alpha III, s'han adquirit quatre actius a Madrid: dos solars a Méndez Álvaro, situat al sud del districte central de negocis (CBD), on es crearan més de 110.000m² d'oficines repartits en diversos com-

plexos; i dos actius d'alta qualitat a noves àrees de negoci de la capital: Arturo Soria i EGEO-Campo de las Naciones. A més a més, Colonial ha adquirit un actiu a Gal·la Placídia, ubicat al CBD de Barcelona, on es farà una reforma completa amb l'objectiu de potenciar iniciatives de *coworking*.

La compra de l'immoble d'Arturo Soria i de Méndez Álvaro es va escripturar durant l'exercici 2017, mentre que la dels immobles d'EGEO i de Gal·la Placídia s'ha escripturat durant l'exercici 2018.

Projecte Alpha III

Madrid - City Center		1 Méndez Álvaro Campus Madrid - Inside M-30		Value Added – Prime Factory SBA: 89.871m ²	Total inversió ⁽¹⁾ : 272€m - 287€m Yield on Cost ⁽²⁾ : 7%-8%
		2 Méndez Álvaro office Scheme Madrid - Inside M-30		Value Added – Prime Factory SBA: 20.275m ²	Total inversió ⁽¹⁾ : 68€m Yield on Cost ⁽²⁾ : 7%-8%
Madrid		3 EGEO Madrid - Campo de las Naciones		Core with Value Added Potential SBA: 18.254m ²	Total inversió ⁽¹⁾ : 79€m Yield on Cost ⁽²⁾ : 5%
		4 Arturo Soria Madrid - New Business Area		Core with Value Added Potential SBA: 8.663m ²	Total inversió ⁽¹⁾ : 33€m Yield on Cost ⁽²⁾ : 6%
Barcelona		5 Gal·la Placídia Barcelona CBD		Value Added – Prime Factory SBA: 4.312m ²	Total inversió ⁽¹⁾ : 17€m Yield on Cost ⁽²⁾ : ≥ 7%

(1) Preu d'adquisició + capex total estimat del projecte.

(2) Potential running yields on cost per als propers anys.

Les característiques principals de les adquisicions **Alpha III** són les següents:

1. Méndez Álvaro. Colonial aposta pel sud del CBD de Madrid amb l'adquisició de més de 110.000m² de superfície sobre rasant d'oficines. Els dos solars adquirits se situen en el mercat de Méndez Álvaro, just al sud del CBD de Madrid, molt a prop de l'estació d'Atocha. La zona disposa d'unes comunicacions excel·lents tant de transport públic com de transport privat, amb accés fàcil caminant des del centre de Madrid, així com diverses línies de tren, autobús i accessos ràpids des de la M-30. El mercat de Méndez Álvaro ha experimentat un creixement exponencial els darrers anys, amb l'establiment de diverses multinacionals (Repsol, Amazon, Ericsson, Mahou, entre d'altres).

Colonial preveu desenvolupar dos complexos d'oficines a Méndez Álvaro:

- > Méndez Álvaro Campus. Solar de 90.000m² de superfície sobre rasant per a ús d'oficines i/o residencial on es construirà un nou campus, únic en el centre de la capital, que incorporarà les últimes tendències del sector immobiliari en l'àmbit de l'eficiència energètica, distribució d'espais, combinació d'usos i iniciatives de Proptech. L'inici de la construcció està previst per a finals del 2019 i el cost final del projecte un cop acabat serà d'entre 3.000 i 3.200€/m² (cost d'adquisició del sòl inclòs).
- > Méndez Álvaro - 2. Solar de 20.000m² de superfície sobre rasant per a ús d'oficines on es construirà un edifici únic d'oficines d'alta qualitat a pocs metres de l'estació d'Atocha. L'inici de les obres està previst per als propers mesos i el cost final del projecte un cop acabat serà de prop de 3.375€/m² (cost d'adquisició del sòl inclòs).

2. EGEO. Immoble de 18.254m² sobre rasant ubicat a la fase 1 de Campo de las Naciones, Madrid. L'actiu es troba en una ubicació immillorable, amb accessos fàcils en transport públic al CBD i a l'aeroport. L'adquisició permet incorporar al *portfolio* de Colonial

un edifici d'alta qualitat, amb plantes de 3.000m² divisibles en un màxim de vuit mòduls, que permeten una elevada flexibilitat per al lloguer. Actualment està ocupat al 93% a diversos inquilins i té un alt potencial d'increment de rendes. El cost d'adquisició se situa en 4.300€/m².

3. Arturo Soria. Actiu de 8.663m² d'alta qualitat situat a la zona d'Arturo Soria, al nord de Madrid. L'actiu destaca pel fet de trobar-se en una localització amb unes comunicacions excel·lents, cosa que posiciona l'edifici en una situació òptima per capturar inquilins que vulguin ubicar-se al nord de Madrid i gaudir d'accessos fàcils en transport públic al centre de la ciutat i a l'aeroport. Actualment està ocupat al 98% a diversos inquilins i té un alt potencial d'increment de rendes. El cost d'adquisició se situa en 3.300€/m², repercussió molt atractiva que permet un alt potencial de generació de valor per als accionistes de la companyia.

4. Gal·la Placídia. Immoble adquirit en una ubicació immillorable al CBD de Barcelona, just al davant de l'estació de metro de Gràcia i a pocs metres de la seu de Colonial. L'actiu té 4.312m² de superfície sobre rasant en plantes de fins a 1.600m² i àmplies terrasses, característica única en el centre de la ciutat de Barcelona. Colonial farà una reforma completa de l'immoble amb l'objectiu de potenciar iniciatives de *coworking* i augmentar el potencial de generació de caixa de l'actiu i el seu potencial de creació de valor. En aquest sentit, tot l'immoble es llogarà a Utopic_US, referent en la gestió d'espais flexibles i continguts de *coworking* a Espanya, adquirit fa poc per Colonial. El cost final del projecte un cop acabat se situarà per sota dels 4.000€/m².

El projecte Alpha III s'emmarca en el programa d'adquisicions orgàniques del Grup Colonial. Tots els actius adquirits ofereixen un recorregut substancial de creació de valor immobiliària sobre la base de (1) la transformació immobiliària dels immobles en productes de primera qualitat i (2) la ubicació en segments de mercat amb uns fonamentals sòlids que permetin capturar el rang alt de les rendes.

Rotació d'actius

Al setembre es va formalitzar la desinversió del complex d'oficines IN/OUT a París per un preu de 445€m, xifra que suposa una prima del +27% sobre el valor de taxació previ al compromís de desinversió. Aquesta venda suposa la culminació del procés de creació de

valor immobiliari en aquest actiu: (1) la transformació de l'immoble mitjançant un projecte de desenvolupament, (2) un acord d'un contracte a llarg termini per a la seu de l'OCDE i (3) la desinversió de l'actiu a un dels preus més alts en aquest segment de mercat.



Els ingressos de la venda d'aquest actiu madur es reinvertiran en projectes nous del Grup, com ara la creació del complex immobiliari d'oficines Émile Zola

en el cèntric districte 15 de París, per a la qual es necessitarà una inversió total aproximada de 265€m (preu adquisició + capex futur).

Rotació "Smart Capital Rotation"

Real Estate Value Creation

In & Out



Creació de valor per mitjà de la venda d'actius madurs



Reinversió en projectes *value add* en el centre de la ciutat

Emile Zola

Capital recycling "Core" a "Value Add"



In & Out
445€m



Emile Zola
265€m⁽¹⁾

(1) Inversió total estimada (245€m – 265€m) basada en una anàlisi de projectes actual.

Cartera de projectes

Al tancament de l'exercici 2017, Colonial disposa d'una important cartera de projectes i superfícies en rehabilitació de més de 240.000m² sobre rasant⁽⁴⁾, amb un potencial important de creació de valor a curt i llarg termini.

Els projectes avancen segons les previsions i s'espera poder entregar-los progressivament durant els propers 5 anys.

Projectes	Entrada en explotació	% Grup	% Prelet	Mercat	Ús	Superfície s/rasant (m ²) ⁽¹⁾
Príncepe de Vergara, 112	2018	100%	–	Madrid	Oficines	11.368
Méndez Alvaro 1	> 2020	100%	–	Madrid	Campus	89.871
Méndez Alvaro 2	> 2020	100%	–	Madrid	Oficines	20.275
Parc Glòries	2018	100%	80%	Barcelona	Oficines	24.551
Louvre Saint-Honoré	2021	100%	–	París	Retail	16.000
Plaça d'Europa,34	> 2020	50%	–	Barcelona	Oficines	14.306
112-122 Avenue Émile Zola	> 2020	100%	–	París	Oficines	24.000 ⁽²⁾
Léna, 96	2021	100%	–	París	Oficines	9.300 ⁽⁴⁾
Castellana, 163	> 2019	100%	–	Madrid	Oficines	10.910 ⁽⁴⁾
Gal·la Placídia 1-3 (adquirit el 2018)	2019	100%	–	Barcelona	Oficines	4.312
Projectes de desenvolupament						224.893
Yield on Cost⁽³⁾						7%
Cézanne Saint-Honoré		100%				1.787
Torre BCN		100%				1.600
Resta cartera						2.743
Projectes de rehabilitació						6.130
Parc Central 22@	N/D	100%				14.737
Solar Parc Central 22@						14.737
Total projectes i rehabilitacions						245.760

(1) Superfície un cop finalitzat el projecte.

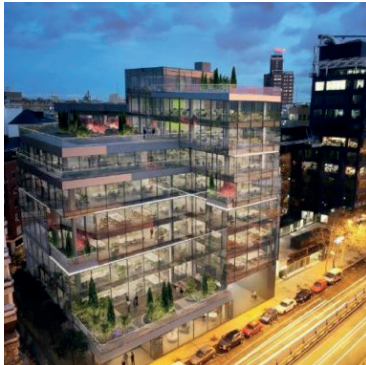
(2) Superfície final del projecte prevista.

(3) Yield on cost: Renda de mercat 100 % llogat / Valor de mercat a l'inici del projecte net del deteriorament de valor + capex.

(4) Projectes futurs que actualment estan en explotació, no inclosos en el càlcul de la yield on cost.

A Espanya, els projectes en curs actuals corresponen als actius de Méndez Álvaro, Príncipe de Vergara, 112, i Castellana, 163, a Madrid, així com el projecte de Parc Glòries i Plaça d'Europa, 34, a Barcelona.

Està previst que els immobles de Príncipe de Vergara, 112, i Parc Glòries entrin en explotació durant l'exercici 2018 i l'immoble de Castellana, 163, es rehabilitarà progressivament per plantes.



Príncipe de Vergara 112



Parc Glòries



Paseo Castellana 163

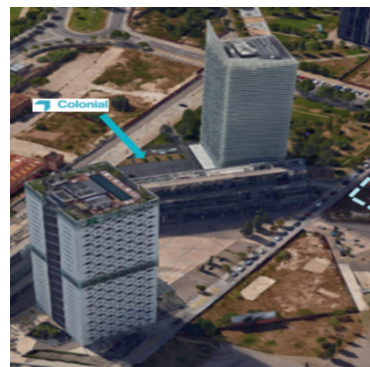
El desenvolupament dels dos projectes a Méndez Álvaro, així com el solar de Plaça d'Europa, 34, tenen un calendari a mitjà termini.



Méndez Álvaro campus



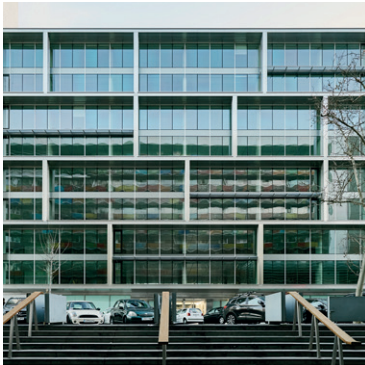
Méndez Álvaro oficines



Plaça Europa 34

Destaquem l'entrada en explotació de l'immoble Discovery a finals del darrer trimestre de l'exercici 2017. Aquest actiu ha fet augmentar en més de

10.000m² la superfície en explotació sobre rasant en el mercat d'oficines de Madrid.



Discovery Building



Discovery Building



A París, el *portfolio* ofereix unes rendibilitats interessants gràcies als projectes Avenue Émile Zola, Iéna 96 i la rehabilitació integral de la part comercial de Louvre Saint-Honoré. En aquest últim es preveu crear un es-

pai comercial *prime* en ple centre de París, just davant del Louvre. En aquests actius es duren a terme projectes de desenvolupament *Prime Factory* únics, el lliurament estimat dels quals es farà a partir del 2020/21.



112-122 Emile Zola



Louvre Saint Honoré



96 Iéna

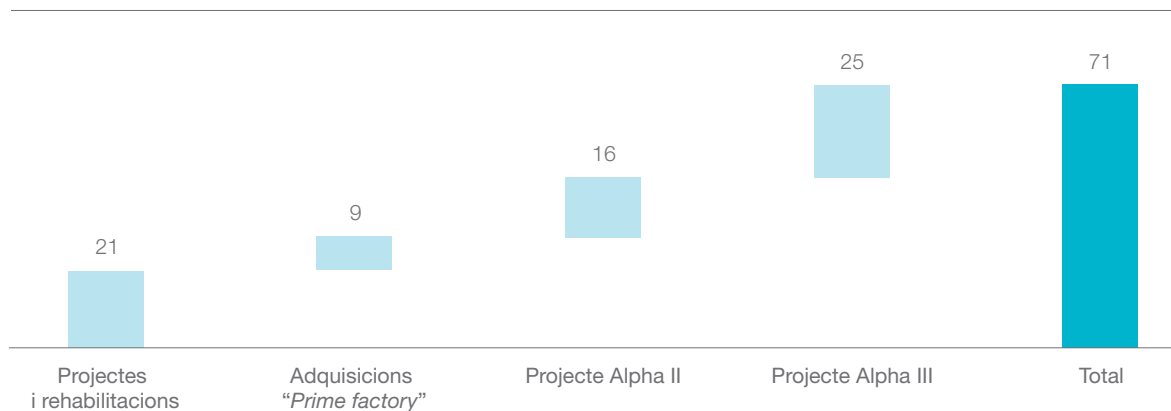
La cartera de projectes i les noves adquisicions comportaran uns ingressos per rendes addicionals d'aproximadament 71€m anuals.

A més dels projectes de desenvolupament, el Grup Colonial porta a terme rehabilitacions substancials en més de 6.000m² sobre rasant amb l'objectiu d'optimitzar el posicionament d'aquests actius en el mercat. En destaquen les rehabilitacions de Cézanne

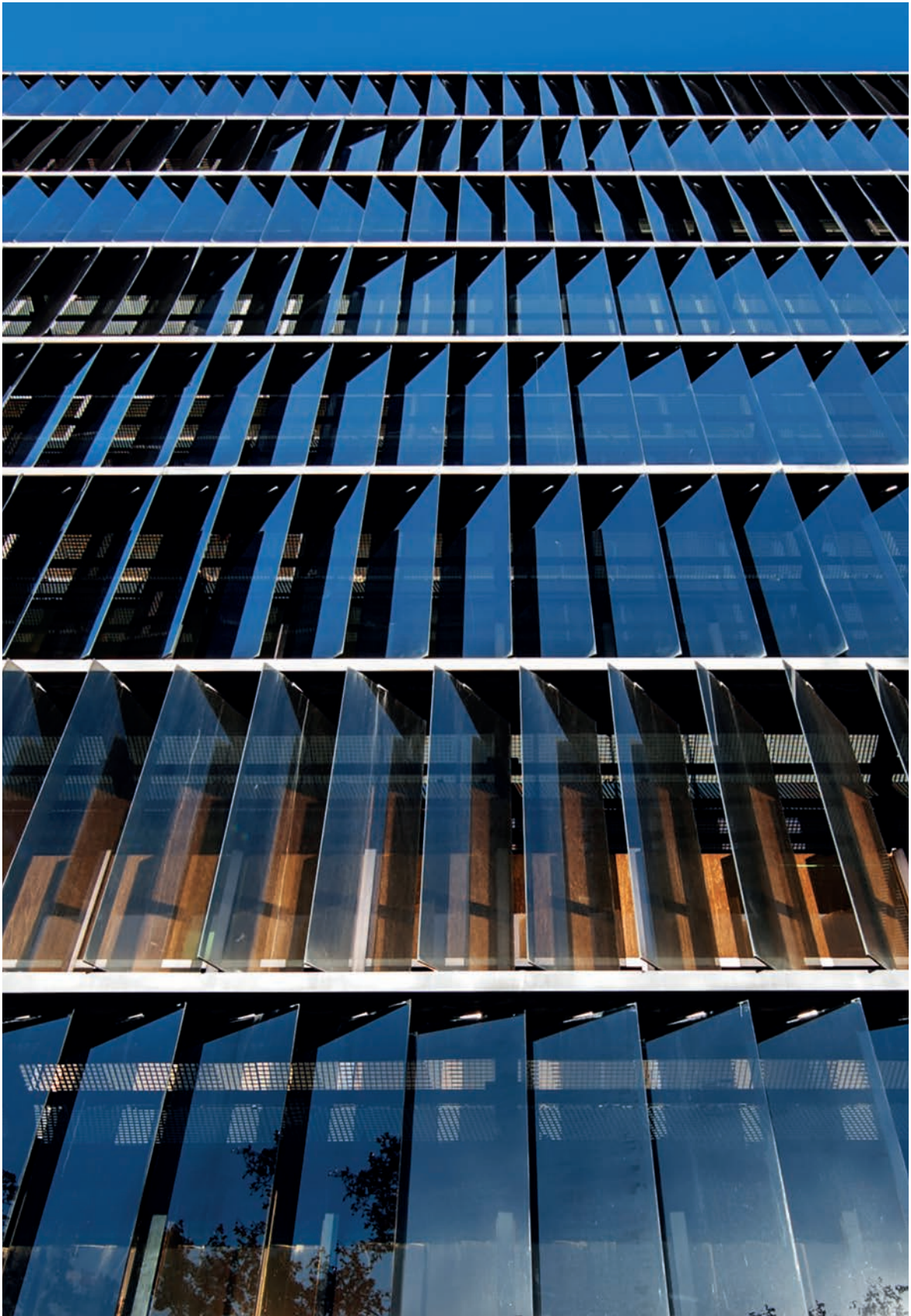
Saint-Honoré i Torre BCN, entre d'altres. Així mateix, Colonial disposa d'un solar de més de 14.000m² sobre rasant en el submercat del districte 22@ de Barcelona.

Durant l'exercici 2017 s'han invertit prop de 69€m en projectes i rehabilitacions *Prime Factory* per optimitzar el posicionament de la cartera d'immobles.

Ingressos per rendes addicionals de projectes i grans rehabilitacions - €m⁽¹⁾



(1) Inclou Gal·la Placídia, adquirida al gener del 2018.



3.3. Ingressos per renda i EBITDA de la cartera

Els ingressos per rendes han arribat als **283€m**, una xifra que suposa un augment del **4% respecte de l'any anterior**.

En termes homogenis, és a dir, ajustant les inversions, les desinversions i les variacions de la cartera de projectes i rehabilitacions i altres extraordinaris, **els ingressos per rendes del Grup han augmentat també un 4% Like-for-Like**.

A Espanya, els ingressos per rendes **Like-for-Like** han augmentat un **5%**, sobretot a causa del *portfolio* de **Barcelona**, que ha augmentat un **10% Like-for-Like**, una xifra que representa un creixement positiu important i consolida la bona evolució observada els últims trimestres.

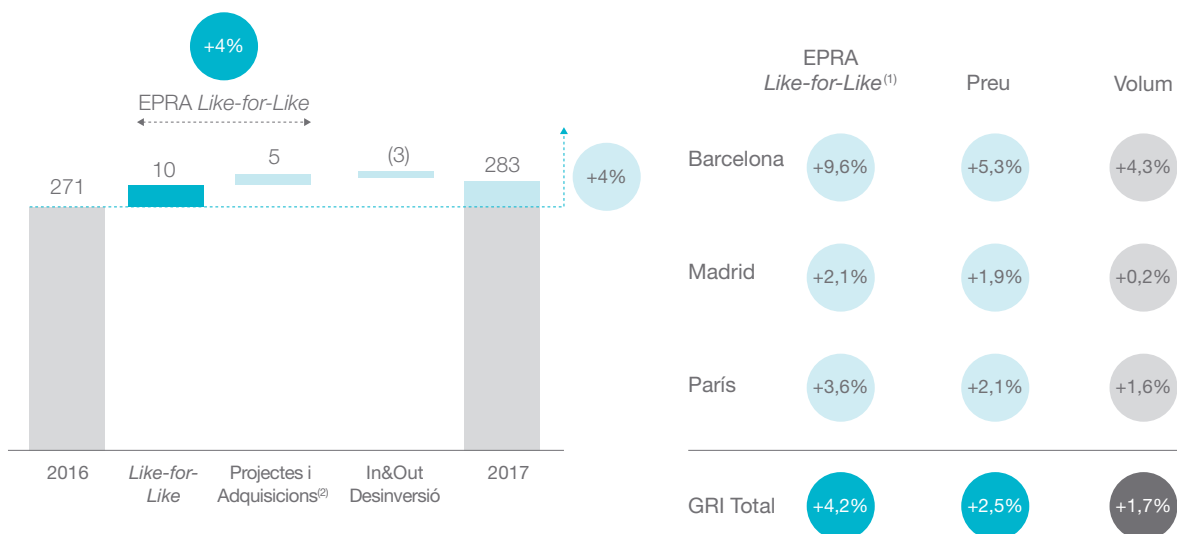
El *portfolio* de **Madrid** ha augmentat un **2% Like-for-Like**. Aquest percentatge s'ha reduït per la rotació de

4.000m² a Alfonso XII (baixa de Banco Mare Nostrum, superfície llogada al juny a una firma PropTech per una renda molt per sobre de l'anterior). **Excloent-ne aquest efecte, la resta del *portfolio* de contractes a Madrid ha augmentat un 4% Like-for-Like**.

A **París**, els ingressos per rendes han augmentat un **4% Like-for-Like**, sobretot pels contractes signats en els actius d'Édouard VII, #Cloud, Percier i Cézanne Saint-Honoré.

A París destaquem la reducció d'ingressos per la venda de l'actiu In&Out i un impacte temporal a la baixa per rotació en la cartera de projectes, sobretot superfícies que es rehabilitaran en els actius de Cézanne Saint-Honoré i 92 Champs-Élysées. Aquests efectes es compensen amb els ingressos per rendes addicionals que provenen de les noves adquisicions fetes a Espanya.

Ingressos per rendes - €m



(1) Like-for-Like calculat segons les recomanacions de l'EPRA.

(2) Inclou les indemnitzacions per rotació d'inquilins.

Distribució – Ingressos per rendes

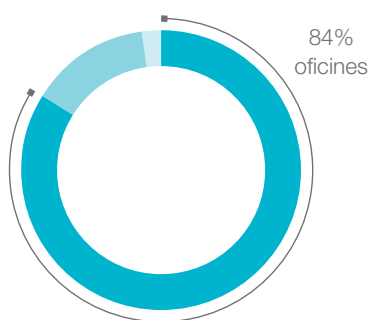
La major part dels ingressos del Grup, un 84%, es concentra en edificis d'oficines. Així mateix, el Grup manté una exposició elevada a mercats CBD (74%).

Un 69% dels ingressos per rendes en termes consolidats (196€m) provenen de la filial de París i un 31% han estat generats per immobles ubicats a Espanya. En termes atribuïbles, el 55% de les rendes s'han generat a França i la resta, a Espanya.

Grup consolidat

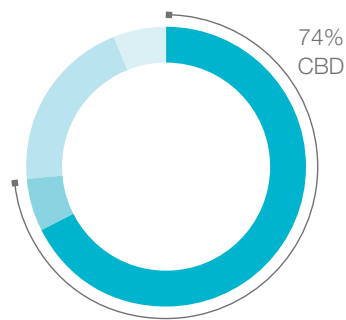
Ingressos - per usos

- Oficines
- Retail
- Altres



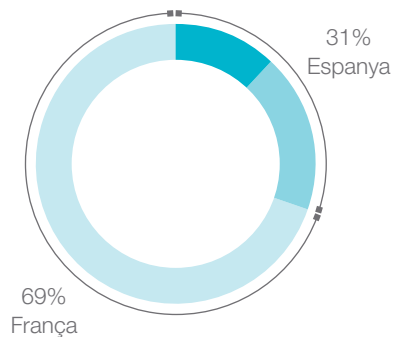
Ingressos - per zona

- Prime CBD
- CBD
- BD
- Altres



Ingressos - per mercats

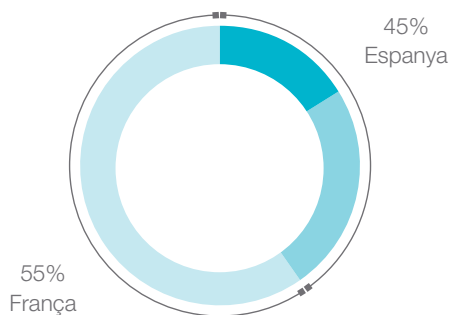
- Barcelona
- Madrid
- París



Atribuïble

Ingressos - per mercats

- Barcelona
- Madrid
- París



L'EBITDA dels immobles ha arribat als 265€m, una xifra que suposa un augment del 4% en termes *Like-for-Like*, amb un marge sobre ingressos del 93%.

Cartera d'immobles - Acumulat desembre - €m	2017	2016	Var. %	EPRA <i>Like-for-Like</i> ⁽¹⁾		
				€m	%	Ajustant Alfonso XII ⁽²⁾
Ingressos per rendes - Barcelona	35	30	15%	2,9	10%	10%
Ingressos per rendes - Madrid	52	43	22%	0,8	2%	4%
Ingressos per rendes - París	196	198	(1%)	6,2	4%	4%
Ingressos per rendes	283	271	4%	9,9	4%	5%
EBITDA rendes - Barcelona	34	28	21%	3,9	14%	14%
EBITDA rendes - Madrid	46	38	23%	0,9	3%	6%
EBITDA rendes - París	185	188	(1%)	4,5	3%	3%
EBITDA rendes	265	253	5%	9,3	4%	5%
<i>EBITDA/Ingressos per rendes - Barcelona</i>	<i>96%</i>	<i>92%</i>	<i>4,6 pp</i>			
<i>EBITDA/Ingressos per rendes - Madrid</i>	<i>88%</i>	<i>88%</i>	<i>0,3 pp</i>			
<i>EBITDA/Ingressos per rendes - París</i>	<i>94%</i>	<i>95%</i>	<i>(0,2 pp)</i>			
<i>EBITDA/Ingressos per rendes</i>	<i>93%</i>	<i>93%</i>	<i>0,2 pp</i>			

Pp: punts percentuals.

(1) EPRA *Like-for-Like*: *Like-for-Like* calculat segons les recomanacions de l'EPRA.

(2) Excloent la baixa de Banco Mare Nostrum (superfície relogada al juny del 2017) a l'actiu Alfonso XII de Madrid.



3.4. Anàlisi del compte de resultats

Compte de resultats analítica consolidada

Acumulat desembre - €m	2017	2016	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingressos per rendes	283	271	12	4%
Despeses d'exploració netes ⁽²⁾	(18)	(18)	(0)	(1%)
EBITDA rendes	265	253	12	5%
Altres ingressos	2	3	(1)	(28%)
Despeses d'estructura	(37)	(36)	(2)	(5%)
EBITDA recurrent	229	220	9	4%
EBITDA venda d'actius en renda	1	(0)	1	-
Extraordinaris	(13)	(1)	(14)	(817%)
Resultat operatiu abans de revaloritzacions netes, amortitzacions i provisions i interessos	217	219	(2)	(1%)
Revaloritzacions netes d'inversions immobiliàries	933	561	373	66%
Amortitzacions i provisions	(13)	(10)	(3)	(33%)
Resultat financer	(79)	(105)	25	24%
Resultat abans d'impostos i minoritaris	1.057	664	393	59%
Impost de societats	23	(105)	128	122%
Socis minoritaris	(398)	(286)	(112)	(39%)
Resultat net atribuïble al Grup	683	274	409	149%

(1) Signe segons l'impacte en el benefici (*profit impact*).

(2) Despeses repercutibles netes d'ingressos per repercussió + Despeses no repercutibles.

Al tancament de l'exercici 2017, els ingressos per rendes del Grup Colonial assoleixen els 283€m, una xifra un 4% superior a la del mateix període de l'any anterior. L'increment en termes homogenis (*Like-for-Like*) se situa en un +4%.

L'EBITDA recurrent del Grup puja a 229€m, una xifra un 4% superior a la del mateix període de l'any anterior.

Amb data 31 de desembre del 2017, l'impacte al compte de resultats per la revalorització de les inversions immobiliàries ha ascendit a 933€m. Aquesta revalorització, que s'ha registrat tant a França com a Espanya, és conseqüència de l'augment del +12% en el valor de taxació dels actius *Like-for-Like* en 12 mesos.

El resultat financer net ha estat de (79)€m, una millora del +24% respecte del mateix període de l'any anterior.

El resultat financer recurrent del Grup ascendeix a (77)€m, un estalvi del 4% respecte del mateix període de l'any anterior.

El resultat abans d'impostos i minoritaris, al tancament de l'exercici 2017, és de 1.057€m, xifra un 59% superior a la que es va aconseguir durant el mateix període de l'any anterior, com a conseqüència, principalment, del creixement dels ingressos, l'augment de valor dels actius i la reducció en despeses financeres.

Anàlisi del resultat - €m	2017	2016	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingressos per rendes	283	271	12	4%
Despeses d'exploració netes ⁽²⁾ i altres ingressos	(16)	(15)	(1)	(6%)
Despeses d'estructura	(37)	(36)	(2)	(5%)
EBITDA recurrent	229	220	9	4%
Resultat financer recurrent	(77)	(80)	3	4%
Impostos i altres - Resultat recurrent	(10)	(12)	2	16%
Minoritaris - Resultat recurrent	(59)	(61)	1	2%
Resultat net recurrent després d'ajustos específics de la companyia⁽³⁾	83	68	15	22%
EPRA Earnings abans d'ajustos específics de la companyia⁽⁴⁾	62	63	(1)	(2%)
Resultat net atribuïble al Grup	683	274	409	149%

(1) Signe segons l'impacte en el benefici (*profit impact*).

(2) Despeses repercutibles netes d'ingressos per repercussió + Despeses no repercutibles.

(3) Resultat net recurrent = EPRA Earnings després d'ajustos específics de la companyia.

(4) EPRA Earnings = Resultat net recurrent abans d'ajustos específics de la companyia.



S'ha registrat un ingrés a l'epígraf d'impost de societats per un import de 23€m, a causa de la retrocessió de determinats impostos reportats associats a la plusvàlua latent de determinats actius, com a conseqüència de l'acolliment al règim SOCIMI.

Per acabar, un cop descomptat el resultat atribuïble als minoritaris de (398)€m, el resultat atribuïble al Grup

després d'impostos ascendeix a 683€m, un augment del +149% respecte de l'any anterior.

El consell d'administració de Colonial proposa a la Junta un dividend a càrrec de l'exercici de 0,18€/acció, un augment del 9% respecte de l'any anterior. Aquest dividend està subjecte a l'aprovació de la Junta General d'Accionistes 2018.

3.5. Estructura financera

Magnituds principals de deute

Grup Colonial	12/2017	Var. vs. 12/2016
Deute financer brut	4.170	15%
Deute financer net	3.066	(13%)
Saldos disponibles	2.427	178%
% deute tipus fix o cobert	90%	10%
Venciment mitjà del deute (anys)	5,5	0,5
Cost del deute actual	1,86%	(10 pb)
Rating COL	BBB	BBB-
Rating SFL	BBB+	BBB
LTV Grup (inclosos els <i>transfer costs</i>)	31%	(1.006 pb)

Les principals operacions de finançament formalitzades l'any 2017 han estat les següents:

A Colonial:

> Línia de crèdit sindicada per un import de 375 milions d'euros i amb venciment a cinc anys. Aquesta línia, destinada a atendre necessitats corporatives generals de la companyia, ha tingut la participació d'un total de 10 bancs i Credit Agricole Corporate and Investment Bank ha actuat com a banc agent. Aquest finançament nou permet a Colonial augmentar la liquiditat i capacitat d'inversió, així com reforçar l'estructura i flexibilitat financera.

> A l'octubre, la companyia va renovar el seu programa EMTN i, a l'empara d'aquest programa, va fer una emissió d'obligacions simples per un import nominal total de 800 milions d'euros, dividida en dues sèries de bons els termes principals de les quals són els següents:

- Bons per un import nominal total de 500 milions d'euros, amb venciment al novembre del 2025, un cupó anual de l'1,625% i un preu d'emissió del 99,577% del seu valor nominal.
- Bons per un import nominal total de 300 milions d'euros, amb venciment al novembre del 2029, un cupó anual de l'2,5% i un preu d'emissió del 99,969% del seu valor nominal.

La demanda va superar gairebé tres vegades el volum de l'emissió.

> Quant a l'oferta pública d'adquisició d'accions d'Axiare Patrimonio, SOCIMI, SA, es va formalitzar un préstec pont assegurat per JP Morgan, per import de 1.000 milions d'euros. Aquest préstec es va cancel·lar perquè es van obtenir els fons necessaris per a l'OPA mitjançant l'emissió de bons descrita abans i l'ampliació de capital del mes de novembre de 2017.

> Pel que fa a Torre Marenostrom, s'ha renovat el préstec hipotecari del qual és titular, de manera que se n'ha prolongat el venciment en 8 anys (del 2024 al 2032) i s'ha adequat el cost del finançament a la situació actual del mercat.

A SFL:

> Augment de l'import de les seves línies de crèdit en 270€m amb la formalització de dos crèdits bilaterals nous per un import total conjunt de 250€m i l'ampliació en 20€m del límit d'un dels crèdits existents. Els nous crèdits bilaterals tenen un venciment a sis i set anys, respectivament.

D'altra banda, va amortitzar, al venciment al novembre del 2017, l'emissió d'obligacions el nominal pendent de les quals era de 301€m i reportava un cupó del 3,50%.

Aquestes operacions han permès augmentar la liquiditat del Grup i la vida mitjana del deute.

A més a més, al desembre de 2017, Colonial va formalitzar un aval bancari, emès per CaixaBank, per un import de 1.034€m en garantia de l'oferta pública d'adquisició d'accions d'Axiare Patrimoni,

SOCIMI, SA, garantit íntegrament amb els fons procedents de l'emissió de bons i l'ampliació de capital esmentats abans.

El deute financer net del Grup amb data 31 de desembre del 2017 se situa en 3.066€m, xifra que es desglossa tal com es mostra a continuació:

Desglossament del deute financer net del Grup Colonial

	Desembre de 2017			Desembre de 2016			Var.
	COL	SFL	Total	COL	SFL	Total	Total
Préstec sindicat	163	0	163	122	20	142	22
Deute hipotecari i <i>leasings</i>	35	203	238	36	205	241	(3)
Deute no hipotecari i altres	0	443	444	0	425	425	19
Bons	2.325	1.000	3.325	1.525	1.301	2.826	499
Total deute brut	2.523	1.647	4.170	1.682	1.951	3.633	537
Efectiu i altres mitjans líquids equivalents ⁽¹⁾	(1.089)	(16)	(1.105)	(85)	(20)	(105)	(999)
Deute net consolidat	1.435	1.631	3.066	1.597	1.931	3.528	(463)
Vida mitjana dels saldos disposats (anys)	6,4	4,1	5,5	6,0	4,1	5,0	0,5
Cost financer <i>spot</i> %	1,98%	1,68%	1,86%	1,96%	1,95%	1,96%	(10 pb)

(1) Efectiu i altres mitjans equivalents inclouen 1.034€m pignorat en garantia de l'aval bancari del mateix import que garanteix les obligacions de pagament de Colonial respecte de l'OPA llançada sobre Axiare Patrimoni, SOCIMI, SA.

El deute net consolidat s'ha reduït en 463€m (-13%) respecte del mes de desembre de 2016, sobretot per les ampliacions de capital accelerades fetes per Colonial al maig i al novembre de 2017 i per la venda, al mes de setembre, de l'edifici IN/OUT per part de SFL.



L'evolució del deute net durant l'exercici 2017 ha estat la següent:

Moviment de deute net del Grup - €m - Desembre de 2017

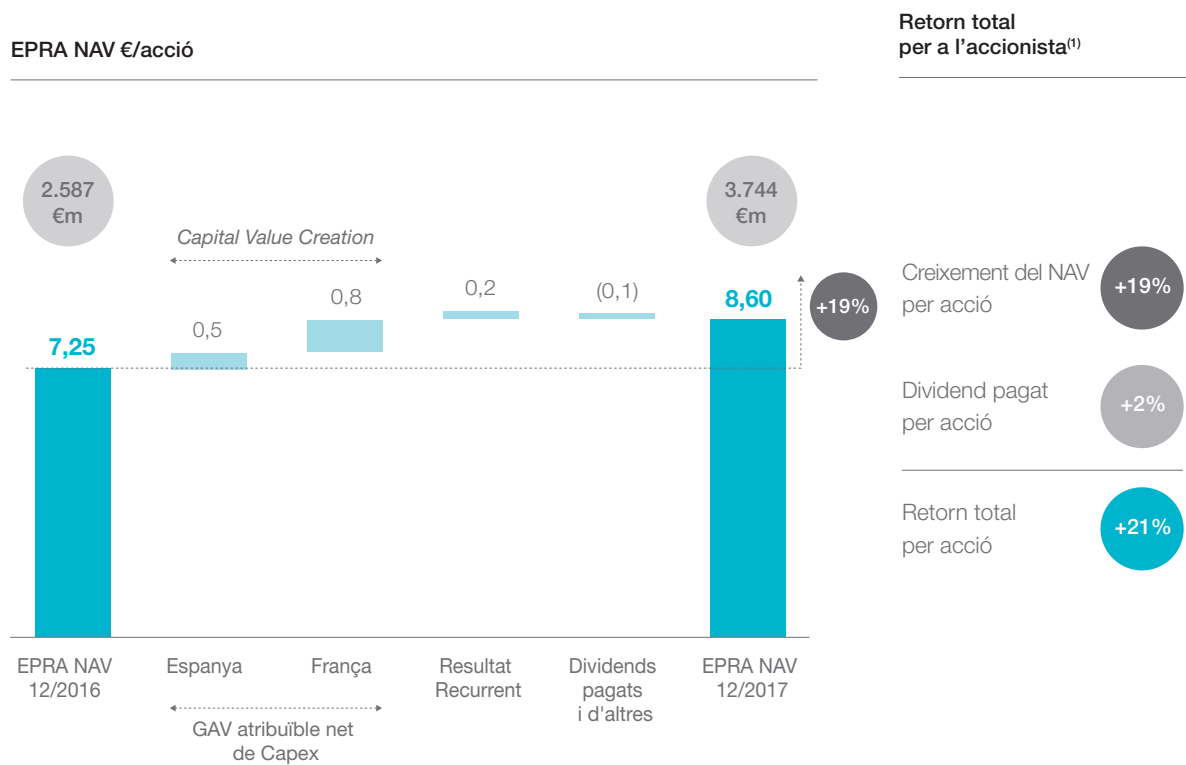


3.6. EPRA Net Asset Value

Al tancament de l'exercici 2017, l'EPRA NAV del Grup Colonial és de 8,60 euros per acció, una xifra que suposa un increment del 19%.

El retorn total per a l'accionista, entès com el creixement del NAV per acció més el dividend cobrat, és d'un 21%⁽¹⁾ i se situa entre les rendibilitats més altes tant en el sector cotitzat d'Espanya com en el d'Europa.

Aquest elevat retorn per a l'accionista és conseqüència de l'estratègia industrial del Grup Colonial, centrada en la creació i transformació d'oficines *prime* als centres de París, Madrid i Barcelona. Això permet capturar una creació de valor superior a la mitjana del mercat.



(1) Retorn total entès com el creixement del NAV per acció + dividends pagats.

L'**EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)** es calcula sobre la base dels fons propis de la companyia i ajustant determinades partides segons les recomanacions de l'EPRA.

Càlcul de l'EPRA NAV: Seguint les recomanacions de l'EPRA i sobre la base dels fons propis consolidats, amb un valor de 3.592€m, s'han portat a terme els ajustos següents:

1. Revalorització d'inversions: correspon a la plusvàlua latent (no comptabilitzada en balanç) de determinats actius registrats a cost d'adquisició i puja a 13€m.
2. Revalorització d'altres inversions: registre a valor de mercat de determinades inversions fetes pel Grup.
3. Ajust dels impostos diferits: ajust de l'import dels impostos diferits associats a la revalorització dels actius immobiliaris (+198€m) registrats al balanç.

EPRA Net Asset Value - €m	12/2017	12/2016
Fons propis consolidats	3.592	2.302
Inclou:		
(i.a) Revalorització d'actius d'inversió (en cas d'aplicar NIC 40)	13	11
(i.b) Revalorització d'actius en desenvolupament (en cas d'aplicar NIC 40)	N/D	N/D
(i.c) Revalorització d'altres inversions	(58)	51
(ii) Revalorització d'arrendaments financers	N/D	N/D
(iii) Revalorització d'actius mantinguts per a la venda	N/D	N/D
Exclou:		
(iv) Valor de mercat dels instruments financers	(1)	2
(v.a) Impostos diferits	198	221
(v.b) Fons de comerç conseqüència d'actius diferits	-	-
Inclou/exclou:		
Ajustos d'(i) a (v) pel que fa a interessos d'aliances estratègiques	N/D	N/D
EPRA NAV - €m	3.744	2.587
Nre. d'accions (m)	435,3	356,8
EPRA NAV - Euros per acció	8,60	7,25

L'EPRA NNNAV, al desembre del 2017, puja a 3.428€m, xifra que correspon a **7,9€/acció**.

Per calcular-lo, s'han ajustat les partides següents a l'EPRA NAV: el valor de mercat dels instruments financers, el valor de mercat del deute (-117€m) i els im-

postos que es reportarien en cas que els actius es venguessin pel valor de mercat. Atesa la conversió de Colonial en SOCIMI, s'ha procedit a la retrocessió de la provisió associada a determinats impostos reportats, que és de 72€m. Aquesta retrocessió ha suposat un impacte positiu de 0,18€/acció a l'EPRA NNNAV.

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV) - €m	12/2017	12/2016
EPRA NAV	3.744	2.587
Inclou:		
(i) Valor de mercat dels instruments financers	1	(2)
(ii) Valor de mercat del deute	(117)	(79)
(iii) Impostos diferits	(200)	(222)
EPRA NNNAV - €m	3.428	2.284
<i>Nre. d'accions (m)</i>	<i>435,3</i>	<i>356,8</i>
EPRA NAV - Cèntims d'euros per acció	7,88	6,40







04

Negoci
responsable

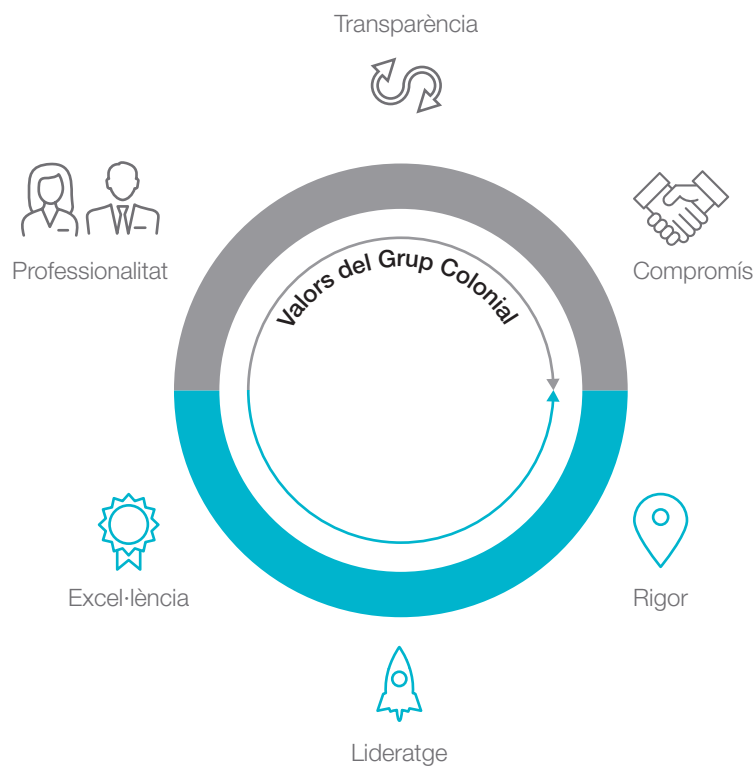
Creació de valor

Colonial té la missió de: “Crear valor a llarg termini per als accionistes, inversors, empleats i tots els grups d’interès, a través de la inversió i gestió d’edificis d’oficines que permetin als nostres clients desenvolupar tot el potencial”.

Pel que fa a la seva visió, Colonial treballa per: “Ser líders en el mercat europeu d’oficines, reconeguts per

la nostra experiència i professionalitat, per la nostra solidesa i rendiment, proporcionant solidesa i rendibilitat, proporcionant solucions immobiliàries excel·lents i sostenibles, adaptades a les necessitats dels clients”.






Per aconseguir el seu propòsit, Colonial dona prioritat a sis valors que han de guiar el comportament de tots els membres de l’equip.



4.1. Cadena de generació de valor

El Grup Colonial, a través d'una anàlisi de materialitat, ha identificat els aspectes clau de la seva cadena de valor, que li permeten generar un impacte positiu en els seus grups d'interès.

Assumptes materials per al Grup Colonial

					
	Adquisició de l'immoble/sòl	Inversió en l'immoble	Desenvolupament de l'immoble	Gestió de la cartera	Servei de suport al negoci
Ubicació i accessibilitat	●	●	●	●	
Eficiència del servei de la Companyia		●	●	●	●
Comunicació i satisfacció del client			●	●	●
Certificació		●	●	●	
Generació de valor per a l'accionista	●	●	●	●	●
Rellevància de les inversions en RSC (CAPEX/OPEX)	●	●	●	●	
Consum responsable (energia, matèries primeres, aigua i residus)		●	●	●	●
Gestió i eficiència de les emissions	●	●	●	●	●
Seguretat i gestió de riscos ambientals	●	●	●	●	●
Compres i relacions amb proveïdors		●	●	●	●
Atracció del talent i formació					●
Diversitat i igualtat d'oportunitats			●		●
Seguretat i salut		●	●	●	●
Qualitat de vida		●	●		●
Govern i transparència	●	●	●	●	●
Ètica en els negocis	●	●	●	●	●
Compromís amb la comunitat local	●	●	●	●	●
Tecnologia i digitalització			●	●	●

Durant 2017 el Grup va actualitzar el seu estudi de la materialitat per seguir millorant el seu coneixement de les expectatives dels seus grups d'interès en matèria mediambiental, social i econòmica. Per a això, s'ha fet una anàlisi exhaustiva de la cadena de valor i de l'entorn legal en el qual opera la Companyia.

Amb la finalitat d'obtenir una millor informació sobre què consideren rellevants els clients del Grup, a Espanya es va realitzar l'enquesta de "community" i en a França s'ha realitzat l'estudi ParisWorkPlace. Aquest últim es focalitza en les noves tecnologies i en l'avaluació d'aspectes com: la importància del disseny i distribució a l'hora d'elegir un immoble per a unes oficines, el nivell d'estrès en el lloc de treball i el benestar en el treball.

Així mateix, s'han considerat les grans tendències que s'espera que siguin claus per al sector i els aspectes rellevants del sector immobiliari, segons els índexs més rellevants en matèria de sostenibilitat: SASB, GRESB, EPRA, MSCI, FTSE, DJSI i VIGEO. S'han avaluat tots aquells assumptes rellevants per al sector i per al Grup Colonial, i se'ls prioritza segons el seu nivell d'importància, per poder així incorporar-los a la gestió de la responsabilitat social corporativa de l'organització.

Els principals temes emergents identificats amb major impacte en el negoci tenen a veure amb la digitalització, la tecnologia i les noves formes de treball.



4.2. Política de Responsabilitat Social Corporativa

El Consell d'Administració i la Comissió d'Auditoria i Control són els responsables d'aprovar i supervisar, respectivament, la política de Responsabilitat Social Corporativa. S'hi concreten les bases de l'estratègia a seguir durant els pròxims anys i s'hi estableix el compromís del Grup de destinar els recursos necessaris per assegurar que Colonial generi un impacte positiu i sostenible en material social, mediambiental i de govern (ESG – Environmental, Social and Governance).

La política de RSC es desenvolupa en tres blocs de treball, que són els pilars del Pla Estratègic en ESG. Com a pilar de cada pla, hi ha una missió a llarg termini amb el suport d'una sèrie de compromisos i accions amb els grups d'interès.



	E	<p>La gestió ecoeficient</p> <p>La gestió de la cartera d'immobles ha d'estar alineada amb els valors i compromisos per a contribuir activament a un món més sostenible. A través de la incorporació de processos i accions ecoeficients, el Grup busca reduir el seu impacte mediambiental a través de nou prioritats que es detallen en el capítol "Ecoeficiència".</p>
	S	<p>Desenvolupament de les persones</p> <p>La cultura del Grup Colonial està basada en el compromís, el treball en equip i la col·laboració entre les persones de l'organització. Amb l'objectiu de transformar aquesta cultura en un avantatge competitiu, el Grup pretén desenvolupar el seu talent a través de set prioritats que es desenvolupen en el capítol "Equip de professionals".</p>
	G	<p>Ètica i Compliment</p> <p>El Grup Colonial té com a compromís, tant amb els seus inversors, com amb els diferents grups d'interès, l'exercici de les seves activitats de forma ètica, transparent i alineada amb els requeriments regulatoris. En aquest sentit, a través d'instruments com el Codi Ètic i la Unitat de Compliment, el Grup vol assegurar un impacte social positiu en aquest àmbit, tal i com es descriu en el capítol "Estructura accionarial i Govern Corporatiu".</p> <p>Satisfacció i fidelització dels nostres clients</p> <p>Assegurar la satisfacció, la confiança i fidelitat dels clients és un aspecte crític per assegurar la sostenibilitat del Grup Colonial. A través d'un diàleg actiu, el Grup busca fer front a les oportunitats de creixement, satisfer les necessitats de la seva xarxa de clients i donar resposta a 6 prioritats que es desenvolupen en el capítol "Evolució del Negoci".</p> <p>Generació de valor sostenible</p> <p>La gestió integrada dels aspectes financers, socials i mediambientals està incorporada a les polítiques i processos del Grup Colonial. En aquest sentit, totes les pràctiques desenvolupades en el Grup han de ser una referència en comportament empresarial i han d'estar enfocades a la generació d'impacte positiu mitjançant la creació de valor als grups d'interès, tal i com es descriu en el capítol "Evolució del Negoci".</p>

4.3. Pla estratègic en ESG

Durant 2017, en línia amb els objectius estratègics del Grup, Colonial ha desenvolupat un Pla Estratègic en ESG que preveu una sèrie d'accions a executar en els pròxims 3 anys. L'objectiu principal és maximitzar l'impacte positiu del Grup tant en el medi ambient, com en els seus grups d'interès.

Per al desenvolupament del pla s'han considerat els temes materials, els objectius estratègics del Grup, un *benchmark* del mercat immobiliari i la situació esperada del Grup per a cada àrea, així com la situació actual. A partir d'aquestes anàlisis s'han establert un total de 72 accions dels tres blocs mediambiental, social i de generació de valor i govern corporatiu (ESG).

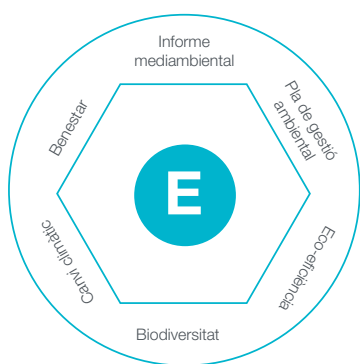
El pilar "E" del Pla Estratègic està estructurat en un Pla Director de sostenibilitat amb sis àmbits d'actuació: informació mediambiental, pla de gestió ambiental, eco-eficiència, biodiversitat, canvi climàtic i benestar; dins de cada àrea s'han planificat accions específiques, detallant l'impacte de l'acció i el seu grau de dificultat. Totes les accions tenen una inversió associada per a tenir una programació detallada tant a nivell quantitatiu com qualitatiu.



En aquesta línia, el Pla Director de sostenibilitat categoritza les accions per a les diferents àrees del pla, incloent-hi els objectius per al proper exercici.

L'estructuració de la resta de les accions del Pla Estratègic planificades s'està realitzant a través del Pla Director Social (S) i el Pla Director de Govern (G), els quals s'espera que siguin aprovats el 2018.

Pla Estratègic en ESG i la seva contribució als ODS



19 accions clau

- 12 accions pel clima
- 6 accions per a ciutats i comunitats sostenibles
- 0 accions per al treball decent i creixement econòmic



23 accions clau

- 0 accions pel clima
- 1 accions per a ciutats i comunitats sostenibles
- 22 accions per al treball decent i creixement econòmic



30 accions clau

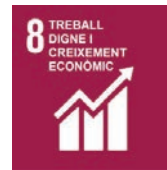
- 1 acció pel clima
- 4 accions per a ciutats i comunitats sostenibles
- 15 accions per al treball decent i creixement econòmic

Contribució als objectius de Desenvolupament Sostenible

El setembre de 2015, l'Organització de les Nacions Unides (ONU) va aprovar l'agenda 2030 sobre el Desenvolupament Sostenible, en la qual s'inclouen 17 objectius globals de desenvolupament sostenible per:

1. Erradicar la pobresa
2. Protegir el planeta
3. Assegurar la prosperitat mundial

Colonial ha volgut unir-se a la iniciativa i per això ha identificat els tres objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) més relacionats amb la seva activitat i sobre els quals pot crear un impacte positiu. Aquests objectius són aspectes materials rellevants per als seus grups d'interès i, per això, s'emprenen mitjançant el seu Pla Estratègic en ESG.



8. Treball decent i creixement econòmic

47 accions en el Pla estratègic d'ESG



11. Ciutats i comunitats sostenibles

11 accions en el Pla estratègic d'ESG



13. Acció pel clima

13 accions en el Pla estratègic d'ESG



4.4. Els Grups d'interès del Grup Colonial

Colonial entén la sostenibilitat com un element clau del seu model de negoci, model en el qual la rendibilitat no sols ha de ser econòmica, sinó també social i mediambiental. A través de la seva política en matèria de RSC assumeix compromisos a llarg termini amb els seus grups d'interès, buscant la creació de valor

per a tots. Per entendre millor les expectatives dels grups d'interès i poder ajustar els seus compromisos a aquestes expectatives, la Companyia posa a disposició una sèrie de canals de comunicació amb la finalitat de tenir un diàleg transparent i constant amb els seus grups d'interès:

Grups d'interés		Canals de comunicació
Accionistes i inversors	Grups inversors, accionistes institucionals i altres.	Investor Day, Oficina d'Atenció a l'Accionista (correu electrònic i telèfon), Oficina d'Atenció a l'inversor (correu electrònic i telèfon), i pàgina web (apartat d'informació per a accionistes i inversors).
Clients	Empreses líders en diferents sectors d'Activitat i Organismes Oficials.	Gerent de l'immoble, Portal de Clients del Grup Colonial (intranet Colonial i ServicesbySFL) i punts de Contacte de gestió de clients (telèfon, correu i web).
Finançadors	Fons, Asseguradores, Entitats financeres com també altres Grups de Serveis Financers.	Punts de Contacte amb la direcció (telèfon, correu i web).
Empleats	Empleats de Colonial, Société Foncière Lyonnaise (SFL) i els seus representants laborals.	Intranet, Punts de Contacte (telèfon, correu i web) i Canals informals de comunicació horitzontals i verticals (presencials).
Proveïdors	Proveïdors d'inversions, de serveis per a immobles, Valoradors i Contractistes i Empreses.	Plataforma de gestió de proveïdors i Punts de Contacte amb els responsables de compres (telèfon, correu i web).
Societat	Associacions sectorials, Administració pública, Mitjans de Comunicació, Comunitats Locals, ONG i Societat en General.	Punts de contacte generals (telèfon, correu i web).







05

Equip de
professionals

05. Equip de professionals

L'èxit empresarial del Grup Colonial passa per comptar amb un equip amb àmplia i reconeguda experiència sectorial, que demostra el seu compromís amb la sostenibilitat del projecte del Grup.

Prioritat en el desenvolupament i la captació del personal

Principals avanços durant 2017

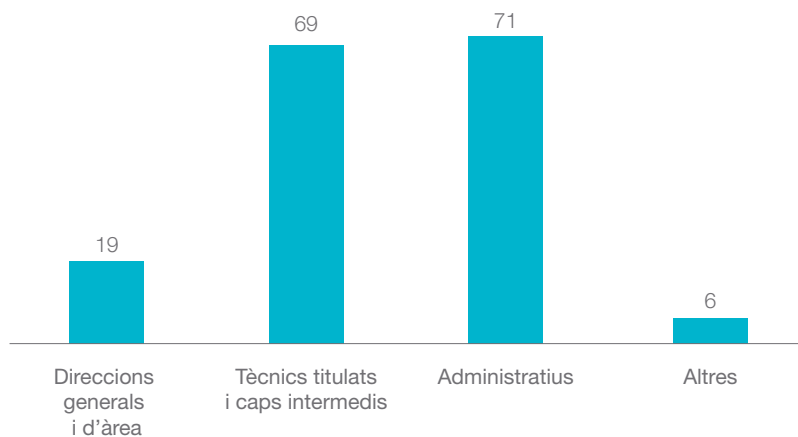
<p>> Crear un entorn de treball agradable per als treballadors, que permeti explotar les seves capacitats i desenvolupar-se personalment i professionalment.</p>	<p>> S'ha realitzat una reforma de les oficines centrals, amb la qual s'han ofert nous espais dinàmics i sales que faciliten el treball col·laboratiu.</p>
<p>> Facilitar la conciliació personal i familiar, i promoció de la flexibilitat en el treball.</p>	<p>> S'ha seguit treballant en donar solucions específiques de conciliació.</p>
<p>> Equitat i igualtat d'oportunitats, promovent el benestar i la salut dels empleats.</p>	<p>> SFL va concloure un nou acord sobre igualtat professional entre homes i dones que inclou una sèrie de mesures amb objectius de progrés en les 3 àrees següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Contractació i accés a l'ocupació. – Promoció professional a través de la formació professional. – La remuneració efectiva.
<p>> Fomentar la formació i la gestió del coneixement a través de la implantació de plans de formació adaptats a les necessitats de cada treballador.</p>	<p>> Colonial segueix apostant per la formació en idiomes, augmentat el nombre d'hores de les formacions en anglès. S'ha realitzat un 6% més d'hores de formació als empleats.</p>
<p>> Fomentar la identificació, atracció, desenvolupament i retenció del talent.</p>	<p>> Durant el 2017 s'ha incorporat la plantilla d'utopic_Us, que ha permès incorporar nou talent i complementar els perfils existents.</p>
<p>> Impulsar mecanismes que permetin millorar la comunicació interna mitjançant l'ús de noves tecnologies i l'actualització permanent de la intranet corporativa.</p>	<p>> Desenvolupament constant de projectes que impliquen els empleats de Colonial, com, per exemple, el Camí de Santiago o la llibreria virtual dins de l'aplicació Active Life que permet fer recomanacions a altres treballadors.</p>
<p>> Treballar en un entorn laboral que sigui segur i que promogui la salut i el benestar dels empleats.</p>	<p>> Amb el propòsit de protegir i potenciar el benestar dels treballadors, Colonial ha instal·lat una nova eina, Active Life, i l'opció de Gympass.</p>

L'equip humà del Grup Colonial

El Grup Colonial té un fort compromís amb els seus treballadors i és conscient que la satisfacció d'aquests, com també un ambient de treball adequat, és necessari per al bon funcionament de la Companyia i el seu creixement sostingut. Per aquest motiu, basa la gestió

del personal en els principis següents: respecte, flexibilitat, igualtat d'oportunitats, diversitat i no discriminació de gènere, edat o discapacitat.

Empleats per categoria professional



A tancament de l'any 2017, la plantilla del Grup Colonial comptava amb un total de 165 col·laboradors, dels quals un 56% desenvolupava les seves funcions a Espanya i un 44% a França.



5,4%
Rotació



100%
Contractes indefinits⁽¹⁾

Nombre d'empleats



165
persones



14,7
Antiguitat mitjana



2
Nombre d'accidents



66
homes

99
dones

(1) No inclou informació sobre Finresa ni utopic_Us (19 empleats).

Grup Colonial ha continuat treballant per aconseguir una major diversitat en la composició de la seva plantilla. En aquest sentit, l'organització està formada per 99 dones i 66 homes, i el 63% de la plantilla té una edat compresa entre els 30 i 50 anys.

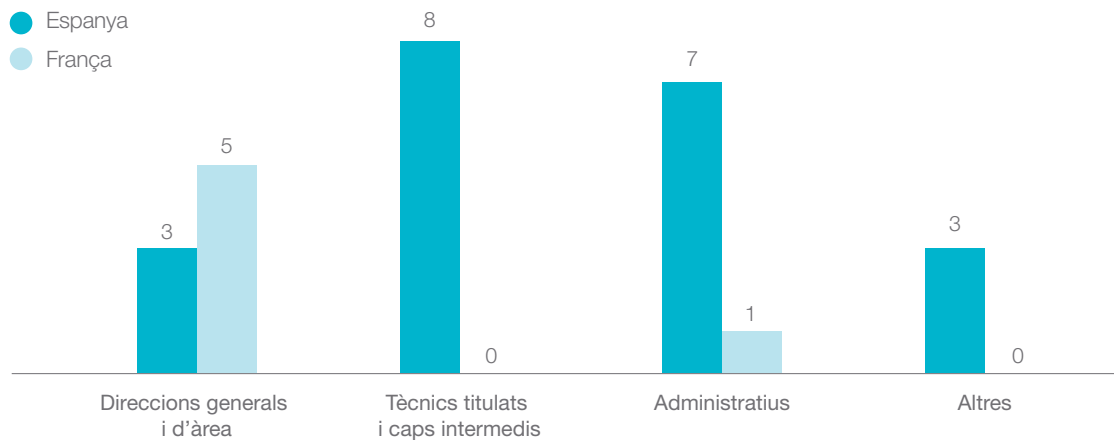
Adicionalment, el 2017 la composició de la plantilla destaca per augments en les següents mètriques clau en matèria de diversitat i igualtat a Espanya:

- > + 30% de la quantitat de dones a l'equip de col·laboradors.
- > + 150% d'empleats menors de 30 anys, com a conseqüència directa de la incorporació d'utopic_Us al Grup.

Plantilla Grup colonial a 31/12/2017

	2017		2016	
	Home	Dona	Home	Dona
Categoria laboral				
Direccions generals i d'àrea	13	6	12	5
Tècnics titulats i directors intermedis	33	36	29	32
Administratius	16	55	18	49
Altres	4	2	1	1
Edat				
Menys de 30	4	8	4	6
30-50	46	58	43	51
Més de 50	16	33	16	30
Total	165		150	
Empleats subjectes a conveni col·lectiu del sector	143		147	
Percentatge d'empleats subjectes a conveni col·lectiu respecte al total de la plantilla	98%		98%	

Detall de noves incorporacions



El Grup Colonial busca estructurar la seva plantilla en línia amb els objectius de creixement definits en el seu Business Pla. Per això, el 2017 s'han incorporat al Grup un total de 27 empleats, xifra molt superior a les 12 baixes de l'any.

En les incorporacions s'ha de destacar la incorporació de 16 empleats d'utopic_Us.

Inversió en capital humà

Per al Grup Colonial la base del creixement continuat i sostingut de la Companyia són els seus empleats; per això, considera de vital importància invertir en capital humà i assegurar-se que els seus professionals estan capacitats per donar suport a l'estratègia futura del Grup.

Anualment, la direcció de Recursos Humans del Grup Colonial revisa el Pla Intern de formació conjuntament

amb els directius del Grup. La revisió se centra en el grau de satisfacció, suggeriments i avanços del conjunt d'empleats, en relació amb els cursos de l'any anterior, com també els seus *insights* en relació amb el grau de desenvolupament i atracció de talent. Amb això, es determina el Pla de formació per a l'any en curs, a partir de les necessitats tant dels empleats de Colonial, com de les exigències i necessitats del Grup.

En aquest sentit, durant 2017 s'han impartit un total de 4.042 hores de formació externa a Espanya i 1.869 hores de formació a França. En total, el Grup ha impartit 5.912 hores, la qual cosa es tradueix en una mitjana de 36 hores de formació per treballador i en un augment del 16% del total d'hores respecte a 2016.

Pel que fa a la inversió total destinada a formació, en el Grup Colonial ha estat de 329.027€, la qual cosa suposa un augment de més del 8% respecte a 2016. En aquesta línia, durant 2017, el Grup ha proporcionat cursos de formació a 124 empleats de la seva plantilla.

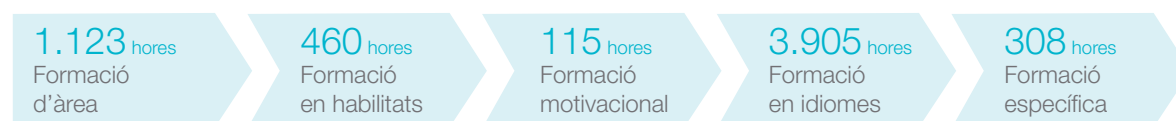
Participació total en formació 2017

	2017			
	Espanya		França	
	Participants	Hores	Participants	Hores
Categoria laboral				
Direccions generals i d'àrea	4	447	54	1.582
Tècnics titulats i directors intermedis	12	1.200	11	231
Administratius	39	2.395	4	56
Total	55	4.042	69	1.869
Gènere				
Home	18	1.383	26	730,5
Dona	37	2.660	43	1.138,5
Total	55	4.042	69	1.869
	2017		2016	
	Grup Colonial		Grup Colonial	
	Hores		Hores	
Total	5.911		5.094	

Pla de formació

En línia amb el pla de formació de 2016, el Grup Colonial compta amb diferents àrees de formació, en línia amb les necessitats dels col·laboradors.

Les dades clau del Pla de Formació del Grup Colonial



Formació d'àrea

L'objectiu de la formació d'àrea és desenvolupar els coneixements i capacitats específiques per a l'acompliment del lloc de treball.

En el 2017 s'han impartit un total de 1.123 hores de formació en les quals s'han invertit més de 130.000€.

Formació en habilitats

L'objectiu de la formació en habilitats és capacitar els col·laboradors en el desenvolupament de característiques concretes en l'acompliment de les seves funcions.

En línia amb l'objectiu fixat el 2016 d'emfatitzar una major formació en habilitats, durant el 2017 la plantilla de Colonial ha realitzat un total de 460 hores de formació.

Formació motivacional

Per a Colonial, tenir empleats motivats és essencial; per això, considera molt important que els seus empleats puguin realitzar tota la seva carrera professional a l'empresa. Per aquest motiu, promouen formacions que ajudin els seus empleats a créixer dins de l'empresa i així donar suport al seu pla de carrera i mantenir-los motivats. En el 2017, a França, s'han dedicat 115 hores a formació de caràcter motivacional.

Així mateix, durant el 2017 per cada tres empleats que ha realitzat un Màster, dos d'ells han realitzat un MBA a la prestigiosa universitat ESADE i un empleat ha cursat un Màster relacionat amb el Sector Immobiliari a la reconeguda universitat IESE.

Formació en idiomes

Colonial és molt conscient que vivim en un entorn global i canviant, en el qual la comunicació i la capacitat d'adaptació és bàsica i necessària. Per això, el Grup ha seguit apostant per la formació en idiomes durant 2017, amb el repte de tenir una plantilla bilingüe.

Durant el 2017, Colonial ha augmentat les hores de formació respecte a 2016 en més d'un 30% i ha realitzat un total de 3.392 hores de formació a Espanya i 513 hores a França. El Grup ha mantingut la línia de formació en Grups reduïts, dirigits a l'assoliment dels objectius comuns.

Formació específica

Continuant les formacions realitzades a Espanya en matèria de seguretat, corrupció i sostenibilitat el 2016, a França s'han impartit un total de 308 hores de formació en aquests camps de seguretat i sostenibilitat, en la qual hi han participat 9 empleats.

Pla de formació del Consell i les seves Comissions

Com a part del Pla de formació del Consell i les seves Comissions, durant el 2017 Colonial ha realitzat un total de cinc cursos de formació. Les formacions han versat sobre diferents temes, tant assumptes actuals de caràcter macro com assumptes vinculats directament al negoci. Els principals han estat:

- > Impacte en el negoci i en l'organització de la digitalització
- > Competència en el mercat immobiliari
- > Sistemes de pagament
- > Criptomonedes
- > *Blockchain*
- > Nous negocis (utopic_Us)

Diversitat, Equitat i Igualtat d'Oportunitats

Un dels principis que regeix el Grup és la diversitat, l'equitat i la igualtat d'oportunitats del conjunt de persones que componen la Companyia. Colonial treballa perquè la diferència entre llocs ocupats per dones i homes sigui cada vegada menor. A finals de 2017 el 60% de la plantilla del Grup són dones. Un clar exemple del seu compromís amb la igualtat és que durant el 2017 a SFL 4 de les 6 contractacions realitzades durant l'any han estat dones, essent 13 de 21 a Espanya.

Per assegurar-se que no hi ha discriminació, que es fomenta la igualtat de gènere i s'afavoreix la conciliació entre la vida laboral i la vida professional, tots els treballadors del Grup Colonial disposen d'un horari flexible tant d'entrada com de sortida. A més, el 2017, s'han realitzat grups de debat amb un col·lectiu d'empleats per aprofundir en la diferència salarial entre homes i dones. Com a resultat d'aquests debats, s'ha conclòs que les polítiques i els procediments interns promouen que no hi hagi cap tipus de discriminació per raó de gènere ni edat. En relació amb permisos parentals, dues de cada dues dones i dos de cada dos homes del Grup s'han acollit a permisos parentals durant el 2017.

Incorporacions 2017



10
Homes



17
Dones

Seguretat i Salut

El Grup Colonial compta amb un comitè de salut i seguretat, que vetlla per l'aplicació correcta de les mesures de seguretat i la prevenció de riscos laborals, a la vegada que garanteix un ambient de treball saludable. Aquest comitè està format per 4 membres, 2 d'ells formen part de la Direcció de l'empresa i els altres 2 formen part dels representants dels treballadors. Durant 2017 s'han reunit un total de 4 vegades i entre els temes tractats en les reunions destaquen:

- > La prevenció de riscos.
- > La vigilància de la salut.
- > L'ergonomia i confort del lloc de treball.
- > Les inquietuds que puguin tenir els empleats que treballen a Colonial.

A més de les reunions realitzades pel Comitè de salut i seguretat, s'han portat a terme una sèrie d'iniciatives per a promoure i preservar la salut i seguretat entre els empleats. Entre elles:

- > Programa d'entrenament Rescue Worker Rescue (SST) per a 7 empleats.
- > Renovació de la formació contra incendis.
- > Reciclatge d'algunes instal·lacions elèctriques existents.

Seguretat en el treball

Colonial renova anualment el seu compromís per la seguretat dels treballadors, realitzant una monitorització constant i assegurant-se que es compleixen tots els estàndards de seguretat. Com a resultat, l'índex de sinistralitat ha seguit essent baix en el 2017.

A Espanya s'han produït dos accidents laborals que han implicat un increment en els dies d'absència respecte a 2016. Addicionalment, hi ha hagut un accident *in itinere*. Pel que fa a la filial francesa, no hi ha hagut cap accident laboral el 2017, però sí un accident *in itinere*.

		2017			2016		
		Espanya	França	Total	Espanya	França	Total
Nombre d'accidents laborals	Homes	2	-	2	-	-	-
	Dones	-	-	-	1	-	1
Nombre d'accidents <i>in itinere</i>	Homes	-	-	-	1	-	1
	Dones	-	1	-	-	1	1
Nombre de dies d'absència per accidents laboral	Homes	-	-	-	-	-	-
	Dones	111	-	111	11	-	11
Nombre de dies d'absència per accidents <i>in itinere</i>	Homes	390	-	390	270	-	270
	Dones	-	-	-	-	7	7
Nombre de dies d'absència per absentisme	Homes	238	81	238	20	57	77
	Dones	34	463	34	664	947	1.611
Dies absència al treball per treballador		4	7	4	10	13	23
Nombre d'accidents mortals		0	0	0	0	0	0

Aposta pel benestar

Per al Grup Colonial és imprescindible comptar amb entorns de treball saludables per a la millora de la productivitat i sostenibilitat de l'empresa. Per aquest motiu, el Grup Colonial va implantar en el mes de juny de 2017 un programa basat en el concepte d'empresa saludable, combinant tots els àmbits de la salut: física, mental i social.

El concepte d'empresa saludable està inspirat en el model d'ambient de treball saludable de l'Organització Mundial de la Salut, on es defineix com a empresa saludable: "aquella en la qual els treballadors i la direcció col·laboren en un procés de millora contínua per a promoure i protegir la salut, seguretat i benestar dels treballadors i la sostenibilitat de l'ambient de treball.

En el marc d'aquest programa s'han desenvolupat dues línies d'acció:

1. Implantació de Colonial Active Life.
2. Reforma de les oficines.

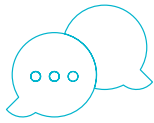


Colonial Active Life

Objectiu	El projecte té com a objectiu la promoció de la salut en l'entorn laboral, millorant la qualitat de vida de les persones que formen l'organització. Per aconseguir aquest objectiu, s'ha desenvolupat una aplicació mitjançant la qual es fomenta l'adquisició d'hàbits de vida saludable dins i fora de l'empresa.
Estructura de programació Active Life	El programa s'estructura a través de la plataforma Colonial Active Life, mitjançant la qual s'ha definit una programació anual d'activitats i accions.
Actualització	La programació s'actualitza i adapta trimestralment segons les dades que es vagin obtenint dels interessos, necessitats i desitjos dels usuaris registrats/actius en el portal.
Interacció	<ul style="list-style-type: none"> > Reptes corporatius per a fomentar la vida saludable en equip. > Accés via intranet directe a l'aplicació. > Accés via app mòbil. > <i>Coach</i> de salut <i>online</i> que permet un accés directe a un consultori per a realitzar preguntes sobre salut i benestar.
Adhesió	100% dels empleats de Colonial.



Dins de la pròpia plataforma, hi ha els apartats següents:



Social Life

On es poden trobar diferents descomptes per a activitats esportives i d'oci com, per exemple, entrades al parc d'atraccions i diferents obres i musicals.



Esport & Oci

Seguint la línia d'apostar per la salut dels treballadors, l'aplicació proporciona accés directe a Gympass, un programa que anima els treballadors a fer esport i amb això millorar la qualitat de vida i disminuir l'estrès i l'ansietat. Actualment hi ha 73 persones registrades de la plantilla de Colonial a Gympass.

L'aplicació proporciona accés a més de 50.000 gimnasos de tot el món i Colonial subvenciona el 80% de la quota elegida.



Alimentació

La secció d'alimentació és una de les més visitades pels empleats de Colonial; s'hi troben diferents menús saludables de fàcil preparació per ajudar els treballadors a menjar d'una manera sana i equilibrada.



Club de lectura

A l'apartat de lectura els empleats de Colonial poden compartir els seus ebooks, fer recomanacions a la resta d'usuaris i realitzar crítiques literàries.



Benestar

On es troben vídeos sobre ergonomia i consells per a millorar la salut. Com per exemple, la forma en què els treballadors s'han de seure per a evitar dolors de esquena, estiraments i diferents suggeriments molt útils.



Voluntariat

En aquesta secció es publiquen les diferents activitats de col·laboració social, en les quals l'empresa participa per a facilitar que els empleats puguin participar en accions socials de voluntariat.



Desafiaments

En aquest espai es proposen desafiaments per als empleats, ja sigui de manera individual o de manera grupal.

Per exemple, el juny del 2017 es va crear el desafiament del camí de Santiago en el qual cada empleat anotava els diferents quilòmetres que realitzava fent esport ja fos caminant, corrent, nedant o en bicicleta. Entre tots, l'objectiu era fer tot el camí de Santiago. El repte va ser un èxit i es va aconseguir acabar el camí de Santiago. Es va mesurar el resultat per les diferents Àrees de Colonial i així es va fomentar una competitivitat sana entre tots els empleats.



Esdeveniments

En aquest apartat es publiquen aquells actes interns de la Companyia amb més rellevància, com també un resum de les activitats més destacades de l'aplicació.

Reformes a les oficines

D'altra banda, amb la finalitat de millorar la cultura de gestió interna i de comunicació dins de l'empresa, durant el 2016 es va iniciar un projecte de rehabilitació de les oficines a Barcelona, que ha finalitzat el 2017.

L'objectiu principal de la rehabilitació de les oficines ha estat millorar els espais socials dels treballadors: s'ha fet un menjador d'empresa més espaiós, sales polivalents i còmodes, que permeten una major comunicació i una millor il·luminació dels llocs de treball afegint llums de sobretaula. D'aquesta manera s'ha aconseguit que els empleats tinguin un alt índex de confort en els seus llocs de treball.

Pel que fa a la filial francesa, aquest compromís es materialitza a través del grup de treball encarregat de l'optimització de la qualitat de vida en el treball. En el 2017 aquest grup de treball es va reunir un total de 3 vegades per definir una sèrie d'objectius que donaren peu a la formalització d'un acord sobre la qualitat de vida en el treball i les mesures principals es refereixen a:

- > La integració de nous empleats a través d'un procediment específic.
- > La comunicació interna en el context de reunions periòdiques amb tots els empleats per informar sobre els assumptes actuals de l'empresa.
- > La comoditat i benestar dels empleats: creació de nous serveis i equips dins de l'oficina central, regulació de l'ús d'eines digitals i mesurament de l'entorn laboral, entre d'altres.

Accessibilitat

Per tal de millorar l'accessibilitat, no sols amb vista als seus clients, sinó també als seus empleats, durant el 2017 s'ha realitzat a França una enquesta a tots els seus treballadors sobre el temps que triguen a desplaçar-se fins a l'oficina; el resultat ha estat el següent:

Temps en arribar a l'oficina



- 52% menys de 40 min
- 28% entre 40 min i 1 hora
- 19% més d'1 hora

Pel que fa a la distància, el trajecte mitjà que recorren els empleats fins arribar al seu lloc de treball és de 19 Km i una distància total anual de quasi 2.700 Km per a tots els empleats, la qual cosa suposa aproximadament 11 tones anuals de CO². L'objectiu d'aquesta enquesta és entendre els hàbits de transport dels usuaris dels immobles i entendre quins aspectes són importants per a ells. D'aquesta manera, es compta amb un conjunt d'aspectes que es poden tenir en compte per a valorar quines iniciatives portar a terme per millorar l'experiència dels empleats en matèria d'accessibilitat.

Compensació i retribució

El Grup Colonial, amb la finalitat d'assegurar una política igualitària i equitativa, realitza un mapa de retribucions que inclou tots els empleats i que es revisa anualment per part de l'equip de Recursos Humans.

Aquest mapa s'actualitza tenint en compte:

- > Comparació de responsabilitats entre posicions.
- > Principi d'igualtat de retribució entre tots els empleats.
- > Dades salarials del mercat, a través d'enquestes nacionals o de la pròpia indústria.

La política de retribució del Grup Colonial es basa en tres pilars fonamentals:

1

La proporcionalitat i l'adequació de la retribució a cada lloc de treball. Per això, la remuneració s'ha de correspondre a la dedicació i les responsabilitats dels treballadors.

2

Igualtat d'oportunitats. Per a Colonial és de vital importància que tots els seus empleats se sentin valorats per igual, independentment del seu gènere, edat, discapacitat, o qualsevol altra circumstància. Per això, controlen anualment que la seva política de retribució beneficiï tots els seus empleats sense cap distinció.

3

Competitivitat respecte al mercat. L'empresa és molt conscient que la remuneració és una eina vital per a l'atracció i retenció del talent i, per això, Colonial intenta oferir una retribució que estigui per sobre de la del mercat.

El sistema retributiu de Colonial es compon de diferents parts, una part fixa, una altra variable i per últim els beneficis socials.

La part fixa o salari base es revisa any rere any per assegurar que està en línia amb els pilars de la Política de Retribució i, igual que la part variable, es pondera per a tots els empleats de la Companyia en funció del seu lloc de treball i la categoria professional.

Per últim, la tercera part del sistema retributiu són els beneficis socials que estan disponibles per a tots els treballadors de la Companyia.

En aquesta línia, el Grup té uns beneficis socials generals que s'apliquen tant a Espanya, com a França i plans específics per a cada país. Els beneficis socials específics de França són bàsicament dos: el Pla d'estalvi per als treballadors i el pla de jubilació (PER-CO). En total el finançament de SFL dedicat a ambdós plans ha estat de 214.252€ el 2017. Així mateix, Espanya compta amb apartament per als seus empleats i un lot de productes per Nadal.

Beneficis socials	Nre. de beneficiaris
Beneficis socials generals	
Assegurança mèdica	219 ⁽¹⁾
Assegurança de vida i accidents	145
Tiquets restaurant	138
Beneficis socials França	
Prima d'estalvi empresarial	76
Pla de jubilació (PERCO)	58
Beneficis socials Espanya	
Pàrquing	73
Lot de Nadal	73
Sopar de Nadal	73

(1) Inclou familiars d'empleats.

Representants dels treballadors

Comitè d'empresa

El comitè d'empresa és l'encarregat de representar els treballadors per assegurar una comunicació fluida entre els empleats i Colonial i així proporcionar un ambient de treball de col·laboració entre ambdós. En aquest sentit, tant a Espanya com a França, els empleats compten amb un òrgan de representació dels empleats que dona suport a les diferents necessitats i inquietuds que poden tenir els empleats de cada empresa.

El comitè d'empresa de Colonial està compost per sis membres, dels quals cinc pertanyen al comitè d'empresa de Barcelona i un delegat dels treballadors a les oficines de Madrid. Durant el 2017, s'han mantingut set reunions ordinàries de treball i tres amb la Direcció

de Recursos Humans. Els principals temes tractats, a més del funcionament ordinari de la Companyia i del comitè, han estat la rehabilitació de les noves oficines i les operacions societàries realitzades per la Companyia.

Pel que fa a l'òrgan de representació de SFL, la delegació unificada dels empleats, aquest compta amb un total de vuit membres que representen els diferents departaments de la Companyia. Aquests es van reunir tres vegades durant el 2017, amb l'objectiu de tractar assumptes com la identificació de les prioritats i orientacions dels empleats en relació amb la promoció d'un ambient laboral òptim, la formulació de propostes de canvis en aquest àmbit i la seva comunicació formal perquè aquestes siguin incloses en el conveni col·lectiu.

Gestió col·laborativa amb proveïdors

El Grup Colonial és conscient que la seva responsabilitat no es limita a l'equip de professionals intern, i per aquest motiu busca assegurar que els proveïdors que componen la seva cadena de subministrament comparteixin els valors del Grup i els apliquin en cada fase de la seva activitat.

Proveïdors del Grup

Per poder oferir un servei de qualitat és imprescindible que els proveïdors ofereixin també un producte i un servei d'alta qualitat. Per això, Colonial presta una gran atenció a l'hora de seleccionar i avaluar els seus proveïdors.

Colonial s'esforça per assegurar-se que tant els seus empleats com els seus proveïdors respectin els convenis fixats per l'Organització Internacional del Treball (OIT), en relació amb:

- > Llibertat d'associació i negociació col·lectiva.
- > Eliminació de qualsevol tipus de discriminació en relació amb l'accés al treball i l'ocupació.
- > Eliminació de treball forçós i/o obligatori.
- > Eliminació de forma efectiva de l'explotació infantil.

Els proveïdors del Grup es classifiquen en dues categories en funció de la tipologia dels béns adquirits i els serveis prestats:

- > Proveïdors de serveis de manteniment.
- > Proveïdors de construcció durant les obres de remodelació, rehabilitació i millora dels immobles.

A Colonial es dona prioritat als proveïdors locals per poder ajudar així a la generació de valor a la comunitat

on operen, que a més resulta eficient des d'una perspectiva ambiental, econòmica i social. Així, dels 925 proveïdors amb els quals ha treballat Colonial a Espanya 2017, un 92% eren locals. Pel que fa als proveïdors de França, dels 261 proveïdors amb els quals ha treballat aquest any, 260 eren locals, és a dir un 99,6% per cent. Addicionalment, en línia amb aquesta aposta d'aportació de valor a la comunitat, el 88,9% del total de proveïdors estan situats a Île-de-France, la regió on es troben tots els edificis de la cartera a França.

Processos d'homologació

El Grup Colonial implica els seus proveïdors en els seus plans de treball. Per això, es procura que els proveïdors segueixin els principis de la política de RSC del Grup. Així mateix, es formulen propostes tècniques que poden animar a un comportament responsable, particularment a les àrees següents:

- > Optimització del consum d'energia i líquids.
- > Ús de productes ecològics a la neteja.
- > Disminució en l'emalatge i el volum de residus.
- > Millora de la comoditat de l'ocupant.
- > Augment en el nivell de certificacions d'operació de l'edifici (BREEAM en ús).

Finalment, per evitar qualsevol situació de treball il·legal i complir les seves obligacions amb la comprovació de documentació, com es va fent des d'anys anteriors, SFL ha externalitzat aquest procés mitjançant l'ús de una plataforma de col·laboració (E-attestation). Aquesta plataforma gestiona tots els documents administratius que dipositen els proveïdors, comprova la seva integritat i, si és necessari, emet recordatoris.





06

Eco-eficiència

06. Eco-eficiència

El Grup Colonial, a través de la relació amb els seus proveïdors i altres col·laboradors en la seva cadena de subministrament, treballa en l'assoliment de l'Objectiu de Desenvolupament Sostenible (ODS) número 13: **Acció pel clima**.



Prioritats en la gestió eco-eficient

Principals avanços durant 2017

<ul style="list-style-type: none"> > Continuar avançant en la certificació dels immobles que componen la cartera del Grup Colonial. 	<ul style="list-style-type: none"> > Recerca constant de certificacions per als seus immobles i objectius marcats. Millora en els nivells de certificació obtinguts, amb vista a les renovacions (cada 3 anys).
<ul style="list-style-type: none"> > Millorar el nivell técnico-ambiental de les instal·lacions mitjançant accions específiques en els immobles existents. 	<ul style="list-style-type: none"> > S'ha treballat per millorar el nivell técnico-ambiental en les reformes d'immobles realitzades i en la planificació de construcció de nous immobles. El més clar exemple és el treball portat a terme en el Discovery Building de Madrid (Estébanez Calderón, 3-5).
<ul style="list-style-type: none"> > Fomentar l'ús eficient dels recursos, com també la reducció dels residus generats. 	
<ul style="list-style-type: none"> > Afavorir les pràctiques d'edificació sostenible en els nous actius adquirits pel Grup. 	<ul style="list-style-type: none"> > El Discovery Building ha obtingut la certificació LEED Platinum. L'edifici Washington Plaza a París ha obtingut la qualificació "Outstanding" en BREEAM part 2.
<ul style="list-style-type: none"> > Assegurar la disponibilitat de la informació dels consums dels diferents immobles, com també la seva qualitat. 	
<ul style="list-style-type: none"> > Fomentar el desenvolupament d'eines per monitoritzar els consums, i permetre un seguiment de la seva evolució. 	<ul style="list-style-type: none"> > Grup Colonial està millorant els sistemes de monitorització de consums sota el seu control. Durant el 2018 es conclourà la implantació d'una nova eina de seguiment.
<ul style="list-style-type: none"> > Desenvolupar programes de millora contínua de l'acompliment mediambiental i energètic. 	<ul style="list-style-type: none"> > Durant 2017 s'ha desenvolupat un Pla Director de Sostenibilitat 2018-2020 que recull 34 iniciatives per millorar l'acompliment mediambiental i energètic.
<ul style="list-style-type: none"> > Estandarditzar i implantar de forma homogènia l'estratègia de compres sostenibles entre les diferents societats del Grup. 	<ul style="list-style-type: none"> > Nou quadre de comandaments amb especial èmfasi en el tema mediambiental, social i governamental.
<ul style="list-style-type: none"> > Optimitzar els processos de gestió sota el mateix sistema integrat. 	<ul style="list-style-type: none"> > Mitjançant el Pla Director de Sostenibilitat, s'han aconseguit unificar el seguiment i els procediments de gestió ambiental mitjançant un quadre de comandament que recull les línies de treball comunes.

Gestió sostenible dels recursos

Política general mediambiental

En l'àmbit mediambiental, l'Àrea de Negoci de Colonial ha definit un Pla Director de Sostenibilitat 2018-2020, l'objectiu del qual és fer un pas més enllà en el compromís mediambiental de la Companyia. Aquest pla marca els objectius de la Companyia en pro d'un desenvolupament sostenible i inclou: iniciatives relacionades amb la gestió ambiental dels immobles, l'eco-eficiència, la millora de la biodiversitat, els desafiaments derivats del canvi climàtic i el *wellness*.

Aquest pla suposa la posada en pràctica de la Política de Gestió Ambiental aprovada amb l'objectiu de ser líders en pràctiques mediambientals, sostenibles i millorar constantment les credencials mediambientals de les operacions i projectes. Aquesta política defineix les línies de treball i els compromisos de millora que han de ser assolits el 2020.

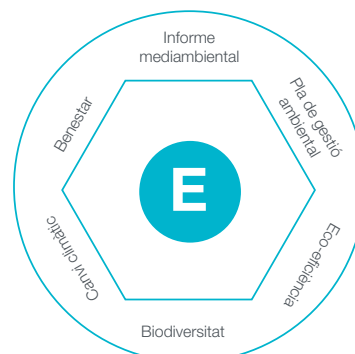
Adicionalment, l'objectiu de Colonial és que tots els edificis adquirits obtinguin les qualificacions de BREEAM Very Good (edificis existents) o LEED Gold (edificis de nova construcció), d'acord amb el calendari previst.

Eficiència Energètica i Reducció d'Emissions

Durant 2017 s'ha continuat treballant en les iniciatives per assolir un consum responsable dels recursos, principalment de l'energia i de l'agua. Per a monitoritzar els avanços la Companyia compta des de fa anys amb un sistema de gestió de consums (Dexcell).

Algunes de les accions destacades en el 2017 per a la reducció de consums han estat les següents:

- > Canvis en la il·luminació.
- > Instal·lació de sistemes de detecció de presència en el vestíbul i a l'escala d'emergència.
- > Substitució de les calderes de fueloil per calderes de gas.



34 accions clau

-
- 10 accions a curt termini
 - 17 accions a mig termini
 - 7 accions a llarg termini
-

A les taules de "Consum energètic i emissions" es detallen els consums de 2017 i 2016 tant en termes absoluts com en termes d'intensitat.

Energia i emissions

Tenint en compte l'àmplia cartera d'immobles del Grup, aquest compta amb diversos graus de control dels seus edificis i els corresponents consums energètics. Per això, es donen les tres casuístiques següents:

Oficines pròpies

Són les oficines que utilitza Grup Colonial per al desenvolupament de la seva activitat i de les quals es gestionen tots els consums energètics.

Grup Colonial disposa de tres oficines pròpies ubicades a les ciutats on opera: Barcelona (Av. Diagonal, 530), Madrid (Castellana, 52) i París (Washington Plaza). A les tres oficines hi ha consum elèctric, tanmateix, el consum de combustibles només es produeix a les oficines de Barcelona (gasoil) i Madrid (gas natural). Durant l'exercici 2017, s'ha produït una reducció del consum elèctric, influenciada principalment pel període d'obres a l'oficina de Barcelona i per les millores energètiques introduïdes en aquesta. Els consums de combustibles han estat també influenciats per la reforma de Diagonal 530, variant en funció de la càrrega i ompliment dels dipòsits.

Oficines arrendades amb control en la gestió de consums energètics de tot l'immoble

Oficines arrendades als clients de Grup Colonial, però en les quals Colonial gestiona els consums energètics.

Oficines arrendades sense control en la gestió de consums energètics de tot l'immoble

En aquest cas, Grup Colonial no gestiona els consums dels edificis o només es té la gestió dels consums a les zones comunes. En aquesta situació els encarregats de monitoritzar els consums són els propis clients.

Like-for-Like sostenible

A continuació, es presenten els consums i les emissions generals dels immobles inclosos en el *Like-for-Like* sostenible, seguint les recomanacions d'EPRA Best Practices on Sustainability reporting (EPRA BPR Guidance). Els edificis inclosos en el *Like-for-Like* són aquells sobre els quals el Grup té el control dels consums total o parcialment (per tant exclouen els nous usuaris) i que han format part de la cartera del grup per a 2016 i 2017. La realització de la mesura de consums i emissions sota el control operacional de Colonial permet realitzar un seguiment de l'eficàcia de les mesures posades en marxa per a millorar l'eficiència del Grup al llarg dels anys.

Durant el 2017, s'ha venut un edifici, IN&OUT, per la qual cosa els consums d'aquest edifici no estan inclosos en el càlcul *Like-for-Like* d'aquest informe.

Adicionalment, el Grup ha reportat el consum absolut del seu portfoli i el *Like-for-Like* amb el mateix perímetre, donat que pels immobles adquirits el 2017 s'està treballant per assegurar la monitorització i *reporting* de la informació dels consums.

Durant l'exercici de 2017, el Grup ha realitzat el càlcul d'abast 1 i abast 2 de la seva petjada de carboni a partir dels consums energètics de les zones comunes dels immobles dels que el Grup té el control operacional, com també els consums de les seves oficines. L'abast 3, s'ha calculat per a tres conceptes:

- > Els consums energètics dels inquilins dels immobles dels que Colonial té el control operacional.
- > Els consums energètics dels immobles que són controlats pels inquilins, estimats a partir de la intensitat mitjana d'edificis similars.
- > Viatges de negoci a partir de les dades dels viatges realitzats i els mitjans de transport utilitzats.

(Veure detall de les emissions per abastos al capítol 12. Índex GRI & EPRA BPR'S).

A la taula següent taula es mostren les emissions directes i indirectes, com també els consums energètics dels immobles dels que el Grup té el control operacional.

Pel que fa a la intensitat ajustada de les taules següents, aquesta fa referència al consum dels edificis entre la mitjana del nivell d'ocupació d'aquests durant l'exercici corresponent, calculada en m². Així mateix, s'han actualitzat els factors d'emissió de 2016 per a adequar-los als últims factors disponibles de 2017, la qual cosa ha suposat modificar les emissions publicades a l'exercici anterior de 2016. Finalment, el 2017, s'informa separatament de la xarxa de calor i la xarxa de fred de França presentant-ne també les dades comparatives de l'exercici 2016.

Per segon any consecutiu, Grup Colonial participa en l'índex CDP (Carbon Disclosure Project) per a seguir en la línia de les millors pràctiques en el càlcul de la petjada de carboni i la lluita contra el canvi climàtic, podent-ne trobar en aquest qüestionari informació addicional sobre la gestió de riscos i oportunitats del canvi climàtic, la gestió energètica i la gestió mediambiental dels immobles.

Consum energètic i emissions en les oficines d'ús propi

Indicadors de sostenibilitat	Unitat de mesura	Cobertura (coverage)	Consum / Emissió 2017	Consum / emissió 2016	Variació	Metres quadrats	Intensitat 2017	Intensitat 2016	Variació
Consum elèctric (Elec-Abs, Elec-LfL) (GRI 302-2,3, CRE1)	Mwh	3 de 3	590,57	610,32	-3%	4.575	0,129	0,133	-3%
Consum de combustible (Fuel-Abs, Fuels-LfL)(302-1,3, CRE1)	Mwh	2 de 2	124,58	64,82	92%	2.775	0,045	0,023	92%
Consum energètic total (Energy-Int)	Mwh	3 de 3	715,15	675,13	6%	4.575	0,156	0,148	6%
Emissions Directes CO ₂ (GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL, GHG-Int) (GRI 305-1,4, CRE3)	TeqCO ₂	2 de 2	32,44	17,01	91%	2.775	0,012	0,006	91%
Emissions Indirectes CO ₂ (GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL, GHG-Int) (GRI 305-2,4, CRE3)	TeqCO ₂	3 de 3	164,01	172,22	-6%	4.575	0,035	0,038	-6%
Emissions totals CO₂ (GRI 305,1,2,4, CRE3)	TeqCO₂	3 de 3	196,45	189,23	3%	4.575	0,042	0,041	3%

Nota: A les oficines d'ús propi no es consumeix energia relacionada amb calefacció i fred.

Consum energètic i emissions en els immobles arrendats amb control sobre els consums dels immobles

Indicadors de sostenibilitat	Unitat de mesura	Cobertura (coverage)	Consum / emissió 2017 (Mwh)	Consum / emissió 2016	Var.	M² (reals)	M² ajustats	Intensitat 2017	Intensitat ajustada 2017	Intens. 2016	Intens. ajust. 2016	Var.	Var. ajust.
Consum elèctric (Elec-Abs, Elec-LfL) (GRI-302-2,3)	Mwh	33 de 33	61.933	62.359	-1%	393.735	362.871	0,16	0,17	0,16	0,18	-2%	-3%
Consum de combustible (Fuel-Abs, Fuels-LfL) (GRI-302-2,3)	Mwh	8 de 8	4.461	3.419	30%	210.032	186.014	0,02	0,02	0,02	0,02	27%	28%
Consum calefacció i fred (DH&C-Abs, DH&C-LfL) (GRI-302-2,3)	Mwh	9 de 9	21.124	20.415	3%	175.749	152.425	0,12	0,14	0,12	0,14	0%	1%
Consum energia verda (Fotovoltaica)	Mwh	1 de 1	38	42	-9%	3.242	3.080	0,01	0,01	0,01	0,01	-9%	-13%
Consum energètic total (Energy-Int) (GRI-302-2,3)	Mwh	33 de 33	87.518	86.193	2%	393.735	362.871	0,22	0,24	0,22	0,24	0%	0%
Emissions directes CO ₂ (GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL, GHG-Int) (GRI 305-1,4, CRE3)	TeqCo ₂	8 de 8	920	717	28%	210.032	186.014	0,00	0,00	0,00	0,00	25%	26%
Emissions Indirectes CO ₂ (GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL, GHG-Int) (GRI 305-2 CRE3)	TeqCo ₂	33 de 33	16.418	15.930	3%	393.735	362.871	0,04	0,05	0,04	0,04	2%	1%
Emissions totals CO₂ (GRI 305,1,2,4, CRE3)	TeqCo₂	33 de 33	17.337	16.647	4%	603.768	548.884	0,03	0,03	0,03	0,03	2%	2%

Notes: El conjunt d'edificis, dels quals es detalla tant el consum energètic com les emissions, és el dels edificis que el Grup Colonial inclou en la seva cartera de Like-for-Like i que té el control dels seus consums. En alguns casos, només es disposa del control dels consums de les zones comunes.

S'exclou l'edifici de Paseo de la Castellana, 163 del perímetre Like-for-Like per al càlcul de consums, ja que aquest es va adquirir el desembre de 2016 i per tant no es disposa de consums per a l'any. Per al càlcul de les emissions de CO₂ d'Espanya en 2016 i 2017 s'han utilitzat els factors d'emissió de MAPAMA V.9 de juliol de 2017 i per a França els factors d'emissió proporcionats pels proveïdors de subministraments energètics, seguint la metodologia de càlcul de l'Agència Francesa de Gestió del Medi Ambient i Energia (ADEME).

La unitat de mesura de la intensitat és Mwh/m², i en relació a les emissions és la TeqCO₂/m².

Cal destacar que el grup participa en l'esforç global per a controlar i reduir les emissions de gasos d'efecte hivernacle (GEI), establert al final de la 21^a Conferència de les Parts, en la qual s'adopten decisions per a respectar els objectius de lluita contra el canvi climàtic. Aquests objectius s'ajusten plenament als compromisos internacionals i, en particular, a la trajectòria de 2° C resultant de l'Acord de París.

Una de les accions programades en el Pla Director de Sostenibilitat per a 2018 és l'anàlisi en profunditat de la capacitat d'adaptació del seu patrimoni al canvi climàtic i dels riscos relacionats, amb la finalitat d'avançar la possible multiplicació d'esdeveniments climàtics excepcionals. Durant 2017, aquesta pràctica ja s'ha posat en marxa en la filial francesa seguint les recomanacions de l'Agència Francesa de Gestió del Medi Ambient i Energia (ADEME).

Nous procediments de diligència deguda

Amb l'objectiu de reduir l'impacte ambiental negatiu en la seva cadena de valor, el Grup Colonial ha actualitzat els procediments de diligència deguda, previs a l'adquisició de l'immoble. El procés és portat a terme per un tècnic i aprovat pel Comitè d'inversió, i està compost principalment per les fases següents:

Accions de millora a Espanya

Al llarg de 2017, a Espanya s'ha seguit treballant per a reduir la intensitat dels consums de la cartera. No obstant això, a causa d'una major ocupació o d'un increment de l'horari de funcionament, en alguns edificis s'han produït lleus augments en els seus consums absoluts.

Entre les accions de millora que Colonial ha portat a terme per a reduir els consums, destaca el cas de Francisco de Silvela, que ha aconseguit reduir el seu consum d'energia en més d'un 8%. Aquesta reducció s'ha obtingut gràcies al canvi a la tecnologia LED a l'escala, com també a la instal·lació d'un sistema de control d'enllumenat.

Amb la finalitat que la cartera sigui com més eficient millor, durant el 2017 Colonial ha continuat amb el pla de reformes en alguns dels seus edificis. En el cas de Barcelona, s'han reformat les oficines pròpies de la Companyia per a augmentar el nivell de confort dels seus empleats i reduir els diferents consums de subministraments a través, entre d'altres mesures, d'una actualització de les lluminàries i els sistemes de climatització. Els beneficis d'aquestes accions s'han vist reflectits en una reducció del consum energètic de l'immoble en un 9%. Pel que fa a la capital espanyola, s'han reformat un total de 5 edificis. Entre les millores portades a terme, destaquen la integració de variadors en les torres de refrigeració i la substitució de recuperadors de calor en algunes plantes.

Fases del procés de diligència deguda



Accions de millora a França

SFL compta amb una sèrie d'objectius a llarg termini des de 2014 que es van revisant any rere any i que inclou objectius específics relatius a la reducció dels consums energètics. En concret, per a 2020 es vol reduir un 20% la intensitat energètica i la intensitat hídrica. Cal destacar que s'han aconseguit els objectius fixats per a 2017 en matèria d'intensitat energètica amb una reducció de més del 17% respecte a l'any base. Així mateix, a 31 de desembre de 2017 més d'un 65% de l'energia consumida en la cartera té origen elèctric, mentre que l'energia fòssil representa una porció marginal de l'energia consumida total.

Pel que fa a l'ús de renovables, destaca l'edifici #cloud.paris que ja produeix i consumeix energia provinent de fonts renovables.

Pel que fa a l'aigua, destaca el Washington Plaza on s'han instal·lat tanques per a capturar l'aigua de la pluja i poder-la utilitzar per al jardí vertical d'aquest edifici. El 2017 es va reutilitzar un total de 1.300 m³ d'aigua de pluja en aquest immoble.

Pel que fa a les certificacions, a 31 de desembre de 2017, tots els edificis a França estan certificats en BREEAM part 1. Per a 2018, l'objectiu principal és aconseguir certificar tots els immobles de la cartera que estan en obres (Iena, Louvre i Destination) en LEED, HQE i BREEAM Construction.

Per últim, en el 2017 s'ha avançat notablement en les cinc palanques definides per a millorar l'eficiència energètica dels actius.

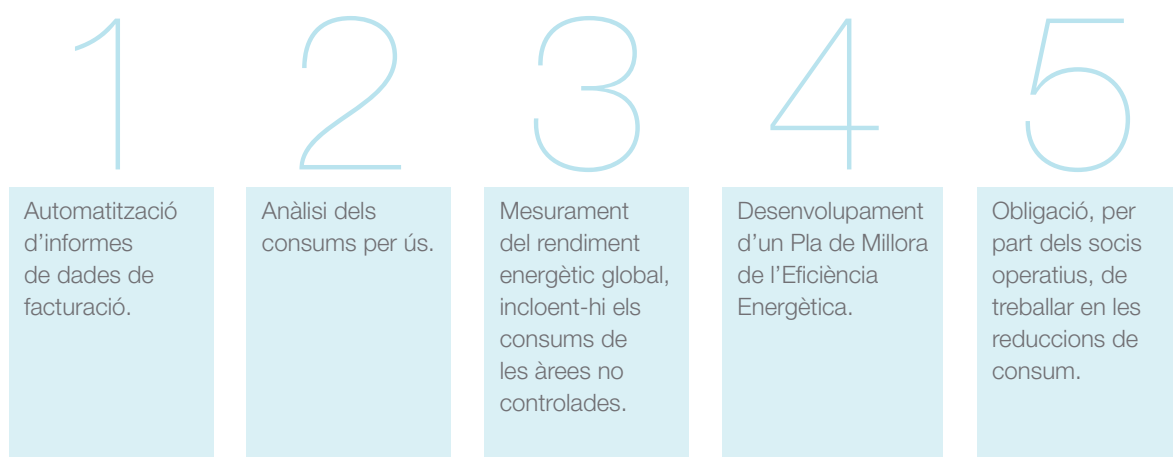
Iniciatives en temes de biodiversitat

Colonial desenvolupa la seva activitat a les zones prime de les ciutats en les quals opera: Madrid, París i Barcelona. Per això, encara que la majoria de la cartera no té la possibilitat de comptar amb zones verdes exteriors, per a millorar el valor ecològic dels seus edificis, es procura instal·lar plantes vives a les zones comunes dels edificis.

Així mateix, en els edificis que puguin excepcionalment generar un impacte en la biodiversitat i els ecosistemes de la zona, es fan estudis per a minimitzar aquests impactes. Aquest és el cas de l'edifici de Sant Cugat Nord, en el qual Colonial ha realitzat una anàlisi ecològica de l'immoble i un Pla d'acció per a la millora de la biodiversitat a desenvolupar en el 2018. En aquest Pla d'acció s'inclouen propostes com:

- > Substitució de Plantes al·lòctones invasores per altres de baixos requeriments hídrics.
- > Recuperació paisatgística dels talussos.
- > Increment de la presència de caixes niu per a aus insectívores i ratpenats, com a mitjà de control de plagues.

Accions per millorar l'eficiència energètica



Com que algunes de les espècies que habiten prop del complex de Sant Cugat Nord es troben en perill d'extinció, Colonial ha decidit construir unes caixes-refugi per a intentar donar suport a la seva conservació.

Pel que fa a França, la iniciativa més ressenyable de 2017 és el jardí vertical de Washington Plaza. Aquest consisteix en un sistema modular amb reg automàtic, en el qual les espècies plantades han estat, en la seva majoria, espècies exòtiques elegides per la seva adaptació als ambients verticals. Addicionalment, s'han inclòs caixes perquè les espècies passeriformes hi puguin nidificar. El jardí vertical està englobat en un Pla d'acció en matèria de biodiversitat per a Washington Plaza en el qual s'inclouen diverses accions.

A 31 de desembre de 2017, el 9% de la superfície total de la cartera de SFL compta amb zones verdes. En especial destaquen els immobles 176 Charles de Gaulle i Galerie des Champs-Élysées que compten amb més d'un 40% de zones enjardinades. Així mateix, com a objectiu per a 2020, SFL s'ha proposat augmentar el percentatge de zones verdes fins a un 11%. Per a avançar en aquest objectiu, el 2017 s'ha recreat un paisatge aquàtic amb grans terrasses al voltant de l'edifici Le Vaisseau a Issy-les-Moulineaux prop del Sena.



Reducció de Consums de Materials

Tot seguit es mostren els consums de les oficines pròpies:

Consum de Materials

Consum					
Indicadors de sostenibilitat	Unitat de mesura	Nombre d'immobles	Consum 2017	Consum 2016	Variació
Paper (GRI 301-1)	Kg	2 (Diagonal, 530 i Castellana, 52)	1.961	2.286	-14%
Tòner (GRI 301-1)	Uts	2 (Diagonal, 530 i Castellana, 52)	19	43	-56%
Fluorescents (GRI 301-1)	Uts	1 (Castellana, 52)	12	106	-89%
Llums PL (GRI 301-1)	Uts	1 (Diagonal, 530)	0	96	-100%
Halògens (GRI 301-1)	Uts	1 (Castellana 52)	60	0	100%

Intensitat					
Indicadors de sostenibilitat	Unitat de mesura	Nombre de persones	Intensitat 2017	Intensitat 2016	Variació
Paper (GRI-301-1)	Kg/Persona	73	27	32,66	-18%
Tòner (GRI-301-1)	Uts/Persona	73	0,26	0,61	-57%
Fluorescents (GRI-301-1)	Uts/Persona	13	0,92	0,70	32%
Llums PL (GRI-301-1)	Uts/Persona	60	0	0,34	-100%
Halógenos (GRI-301-1)	Uts/Persona	13	4,62	0	100%

Com a exemple de l'aprofitament de materials en la realització de reformes, aquest any s'han utilitzat un total de 1.379 Kg de material ceràmic d'origen reciclat per a la reforma de l'immoble Estébanez Calderón, 3-5 (Discovery Building) durant l'any 2017.

Consum responsable de l'aigua

Accions per a reduir el consum d'aigua

En compliment del compromís definit a la Política de Gestió Ambiental, el Grup està implementant diverses accions per a reduir els seus consums d'aigua. En el 2017 la Companyia ha implantat en un dels seus edificis de Barcelona, Til·lers, 2-6, un sistema de recuperació d'aigües grises que permet reduir el consum d'aigua de l'edifici en un 30%. A més, els edificis Sant Cugat Nord, Capitán Haya, 53 i Louvre Saint-Honoré han aconseguit una reducció en els seus consums d'aigua igual o superior al 20%.

No obstant això, la tendència general en el 2017 ha estat un augment en el consum absolut d'aigua per diverses causes:

- > Increment de l'horari de funcionament d'algunes oficines.
- > Instal·lació del tractament d'aigua de clima i la seva posada en servei.
- > Major ocupació d'edificis.
- > Realització de reformes.

Consum d'aigua a les oficines d'ús propi

Indicadors de sostenibilitat	Unitat de mesura	Cobertura (coverage)	Consum 2017	Consum 2016	Var.	Metres quadrats	Intensitat 2017	Intensitat 2016	Var.
Consum aigua (Water-Abs, Water-Int, Water LfL) (GRI 303-1, CRE2)	m ³	3 de 3	1.900	1.851	3%	4.575	0,42	0,40	3%

Consum d'aigua en els immobles arrendats amb control sobre els consums

Indicadors de sostenibilitat	Unitat de mesura	Cobertura (coverage)	Consum 2017	Consum 2016	Var.	Metres quadrats	Metres ² ajustats
Consum aigua (Water-Abs, Water-Int, Water LfL) (GRI 303-1, CRE2)	m ³	34 de 34	254.464	253.787	0,3%	397.303	367.821

Indicadors de sostenibilitat	Intensitat 2017	Intensitat ajustada 2017	Intensitat 2016	Intensitat ajustada 2016	Var.	Var. ajustada
Consum aigua (Water-Abs, Water-Int, Water LfL) (GRI 303-1, CRE2)	0,64	0,69	0,65	0,71	-1%	-3%

BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) és un sistema líder a nivell mundial que permet avaluar el grau de sostenibilitat en les edificacions.

El sistema BREEAM avalua els edificis, tenint en compte els seus impactes classificats en 10 categories:

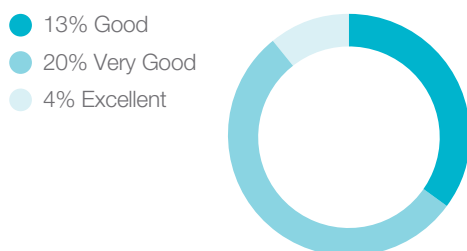
- > Salut i benestar
- > Energia
- > Transport
- > Aigua
- > Materials
- > Residus
- > Ús ecològic del sòl
- > Contaminació
- > Innovació

Per a edificis existents amb més de dos anys d'antiguitat, s'utilitza l'esquema BREEAM En-Ús. La certificació BREEAM En-Ús permet la certificació separada de l'edifici, com a conseqüència de la valoració del seu envoltant, instal·lacions i construcció (Part 1), i de la gestió de l'immoble pel que fa a polítiques, procediments, consum de recursos naturals clau, emissions i residus generats (Part 2).

Grup Colonial, buscant sempre les millors pràctiques, ha desenvolupat un pla, l'objectiu del qual és que tots els seus edificis obtinguin una classificació mínima de Molt bo, ja sigui en part 1, en part 2, o en ambdues.

Pel que fa a les certificacions del Grup, en el 2017 un 72% de la cartera està certificada amb BREEAM part 1, part 2 o ambdues. En aquesta línia, a la part 1, més del 50% dels edificis certificats de la cartera obtenen una avaluació en aquest mètode de "Very Good" i un 14% obtenen "Excellent". Cal destacar que per a BREEAM part 2, l'immoble Washington Plaza ha aconseguit la més alta qualificació ("Outstanding") i del total d'immobles certificats, tots ells tenen una qualificació entre "Very Good" i "Excellent".

BREEAM Part 1




BREEAM Part 2



LEED

LEED "Leadership in Energy and Environmental Design" proporciona un marc per a crear edificis que estalvien energia, aigua i recursos, generant menys despesa i guanyant en salut i seguretat, tot això minimitzant el cost per atreure els inquilins. Actualment LEED opera a més de 160 països i compta amb més de 92.000 projectes.

Aquesta certificació avalua les característiques i els materials de la cartera amb la màxima exigència. Per això hi ha quatre nivells de certificació depenent del grau de compliment dels elements avaluats, d'acord amb el nivell de sostenibilitat.

Certificació:	40-49 puntos	
Silver:	50-59 puntos	
Gold:	60-79 puntos	
Platinum:	+80 puntos	

Durant el 2017 el Grup ha obtingut la certificació en LEED en els edificis següents:

- > Discovery Building - Estébanez Calderón, 3-5 - **Platinum**

Pel que fa als objectius per a 2018, el Grup pretén certificar amb LEED:

- > Iéna 96 – **Gold**
- > 112 Emile Zola – **Gold**
- > Ciudad de Granada – **Gold**
- > Príncipe de Vergara, 112-114 – **Gold**

Discovery Building – Un referent a la cartera

Un dels projectes a destacar del 2017 han estat les obres realitzades a l'immoble Discovery Building, a Estébanez Calderón 3-5 (Madrid). S'ha treballat incloent la gestió sostenible en totes les etapes del projecte, des de la fase de disseny fins a la pròpia execució de les obres. Les principals accions realitzades es poden dividir en les següents categories:

1. Localització de l'immoble

S'ha seleccionat una parcel·la en un espai urbà consolidat, per a evitar la urbanització de zones rurals o sense edificar. La seva situació permet una eficient connectivitat amb la comunitat, ja que compta amb diversos accessos a transport públic de qualitat. Per això, aquesta dimensió ha obtingut la puntuació màxima durant la certificació. A més, cal destacar la instal·lació de places de recàrrega de vehicles elèctrics en els aparcaments i aparcaments per a bicis, acompanyats de dutxes i vestuaris per als seus usuaris.

2. Espais Verds

S'ha dissenyat una terrassa amb zones enjardinades i de descans per als ocupants de l'edifici. Més del 22% d'aquesta terrassa compta amb superfícies verdes, fet que permet assolir el nivell exigít de reducció de l'efecte de l'illa de calor de la ciutat.

3. Gestió Eficient de l'aigua

La instal·lació d'aixetes eficients temporitzades i inodors amb possibilitat de doble descàrrega, han permès una reducció de més del 41% en el consum d'aigua⁽¹⁾.

4. Consum Energètic

A nivell energètic, l'edifici compleix amb els requeriments d'aSHRAE-90 (Energy Standard for Buildings). S'estima que l'edifici permetrà una reducció de més del 32% en el consum habitual d'energia⁽¹⁾ gràcies a qualitats i iniciatives com la seva baixa demanda energètica, l'eficiència del sistema de climatització amb recuperació de calor instal·lat o bé la il·luminació eficient de LED amb un sistema de control associat. Addicionalment, s'han instal·lat panells solars fotovoltaics com a font d'energia renovable *onsite*.

5. Ús Responsable de Materials

Amb la fi de minimitzar la contaminació causada per proveïdors i contractistes, més del 34% dels materials seleccionats són regionals. A més, gran part d'aquests han estat fabricats amb contingut reciclat. Durant la realització d'obres, al voltant del 70% dels residus generats han estat separats per a la seva adequada gestió.

6. Qualitat de l'aire

L'edifici ha estat dissenyat per a que el 90% dels espais regularment ocupats tinguin vistes a l'exterior fomentant així que els espais de treball comptin amb llum natural. Els sistemes de ventilació superen els requeriments de la normativa actual i l'aire de renovació és filtrat abans d'entrar a l'edifici amb tal de millorar la qualitat de l'aire per als usuaris de l'immoble.

(1) Comparant el seu consum estimat amb el d'un edifici d'oficines de referència.

HQE

HQE (Haute Qualité Environnementale) és un sistema de certificació que avalua 4 categories principals: energia, medi ambient, salut i confort, i que, a la seva vegada, resulten en un conjunt de catorze metes específiques. Les qualificacions estan representades per un màxim de fins a 4 estrelles que indiquen el nivell d'èxit en les quatre categories.

La certificació HQE s'obté mitjançant tres passos:

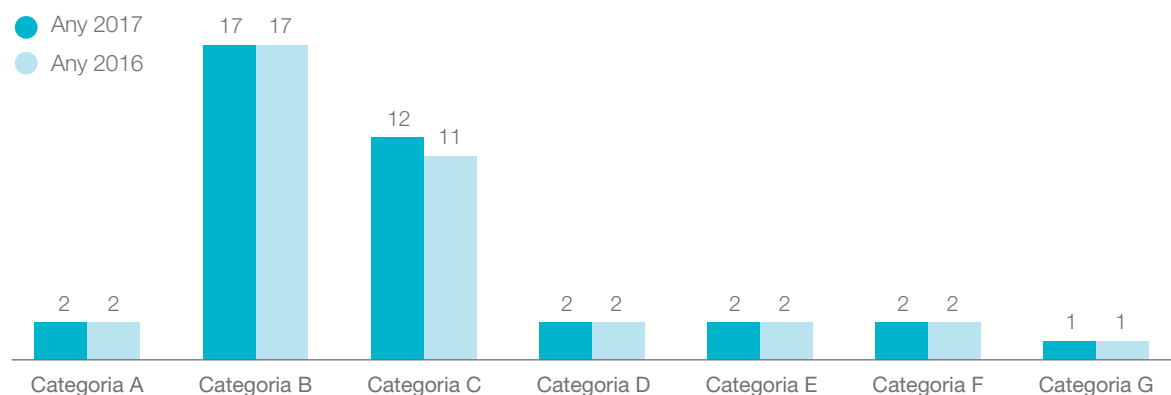
1. Inici del projecte, en el qual el sol·licitant emet una sol·licitud d'aplicació amb l'operador pertinent, incloent-hi una descripció dels objectius ambientals que el projecte té previst assolir.
2. Realització d'auditories: s'hi verifiquen diversos aspectes, depenent de l'estatus del projecte, i s'emeten un informe.
3. Presentació a la comissió de l'informe d'auditoria que emet la seva aprovació i un precertificat.

Certificacions

A Espanya, la certificació energètica es regula mitjançant el Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis. Així doncs, seguint la normativa aplicable a Espanya, el Grup Colonial disposa d'etiquetes d'eficiència energètica en la gran majoria dels seus edificis:

Certificacions energètiques assolides a Espanya el 2017

Certificació	Any 2017	Any 2016
Categoria A	2	2
Categoria B	17	17
Categoria C	12	11
Categoria D	2	2
Categoria E	2	2
Categoria F	2	2
Categoria G	1	1
Total	38	37



Gestió de subministraments

Tot seguit es presenta la cartera actual d'immobles del Grup amb un detall dels consums controlats pel Grup durant el 2017, on es pot observar quins edificis formen part del *Like-for-Like*.

Nom edifici	Energia	Combustibles	Aigua	Dexcell ⁽¹⁾	Materials	Like-for-Like
Barcelona						
1. Av. Diagonal, 530-532	● T	●	●	●	●	●
2. Av. Diagonal, 682	●	GN	●	●		● N
3. Av. Diagonal, 409	●		●	●		●
4. Av. Diagonal, 609-615 (DAU)	●		●	●		●
5. Vía Augusta 21-23	●		●	●		●
6. Passeig dels Til·lers, 2-6						
7. Travessera Gràcia, 11	● T		●	●		●
8. Travessera Gràcia , 47-49						
9. Amigó, 11-17	● T		●	●		
10. Berlín 38-48 / Numància 46	●		●	●		●
11. Av. Diagonal, 220-240 (Glòries)						
12. Torre BCN	● T		●	●		●
13. Illacuna	●		●	●		●
14. Torre Marenostrium						
15. Plaça Europa, 42-44						
16. Sant Cugat Nord	● T		●	●		●
17. Solar Parc Central 22@						
18. Parc Glòries						
19. Plaza Europa	N					
Madrid						
20. P. Castellana, 52	●	GN	●	●	●	●
21. P. Castellana, 163						
22. P. Castellana, 43						
23. Recoletos, 37-41	● T		●	●		●
24. Miguel Ángel, 11	● T		●	●		●
25. José Abascal, 56	●	GN	●	●		●
26. José Abascal, 45	●					● N
27. Estébanez Calderón, 3-5						
28. Génova, 17				●		
29. Serrano, 73						
30. Santa Engracia						

Nom edifici	Energia	Combustibles	Aigua	Dexcell ⁽¹⁾	Materials	Like-for-Like
31. Príncipe de Vergara, 112-114						
32. Alcalá, 30-32						
33. Alfonso XII, 62	● T		●	●		●
34. Capitán Haya, 53 (Poeta Joan Maragall, 53)	● T	GN	●	●		●
35. López de Hoyos, 35	●	GN	●	●		●
36. Francisco de Silvela, 42	● T		●	●		●
37. Ramírez de Arellano, 37						
38. Ortega y Gasset, 100						
39. MV Business park	● T		●	●		●
40. Santa Hortensia, 26-28						
41. Agustín de Foxá 29	●	GN	●	●		●
42. Hotel Tryp Chamartín (Hotel Centro Norte: Meliá)						
43. Arturo Soria, 335	N					
París						
44. 96 Iéna	● T		●			●
45. 176 Charles de Gaulle	● T	●	●			●
46. Washington Plaza	● T		●			●
47. Edouard VII	● T		●			●
48. Rives de Seine (monolocataire)	● T		●			●
49. Cézanne Saint-Honoré	● T		●			●
50. Louvre Saint-Honoré	● T		●			●
51. 103 Grenelle	● T		●			●
52. 112 Wagram	● T		●			●
53. 92 Champs-Élysées	● T		●			● N
54. Galerie des Champs-Élysées	● T		●			●
55. #cloud.paris	● T		●			
56. 90 Champs-Élysées	● T		●			●
57. 9 Percier						
58. 131 Wagram						
59. 6 Hanovre						
60. 104/110 Haussmann						
61. Le vaisseau						
62. Condorcet						
63. 112-114 Av Emile Zola	N					

(1) Els immobles marcats a la columna Dexcel·l són aquells per als quals s'utilitza aquest sistema de monitorització de consums, que permet un seguiment més exhaustiu i una major anàlisi d'aquests.

T: immobles en els quals el Grup Colonial controla la totalitat del consum energètic de l'immoble.

GN: consum de gas natural a l'immoble.

N: nous immobles a la cartera 2017.

Certificacions

A la taula següent es mostra el conjunt de certificacions amb les quals compta cadascun dels immobles de Grup Colonial. Es marca amb un ● aquells edificis que compten amb la certificació indicada a la capçalera de la columna.

Nom edifici	HQE	ISO 50001 (Certificada)	BREEAM (Part 1)	BREEAM (Part 2)	LEED	ISO 140001
Barcelona						
1. Av. Diagonal, 530-532		●	Bo	Molt bo		●
2. Av. Diagonal, 682			Bo	Excel·lent		
3. Av. Diagonal, 409				Molt bo	Gold	
4. Av. Diagonal, 609-615 (DAU)			Bo	Molt bo		
5. Via Augusta 21-23			Bo	Molt bo		
6. Passeig dels Til·lers, 2-6					Gold	
7. Travessera Gràcia, 11				Molt bo	Gold	
8. Travessera Gràcia, 47-49						
9. Amigó, 11-17				Molt bo	Gold	
10. Berlín 38-48 / Numància 46			Bo	Molt bo		
11. Av. Diagonal, 220-240 (Glòries)			Molt bo	Molt bo		
12. Torre BCN			Bo	Molt bo		
13. Illacuna			Molt bo	Excel·lent		
14. Torre Marenostrom						
15. Plaça Europa, 42-44						
16. Sant Cugat Nord			Molt bo	Excel·lent		
17. Solar Parc Central 22@						
18. Parc Glòries						
19. Plaza Europa						
Madrid						
20. P. Castellana, 52		●	Bo	Excel·lent		●
21. P.Castellana, 163						
22. P. Castellana, 43			2018		Gold	
23. Recoletos, 37-41			Molt bo	Excel·lent		
24. Miguel Ángel, 11			Bo	Excel·lent		
25. José Abascal, 56			Bo	Molt bo		
26. José Abascal, 45			2018	2018		
27. Estébanez Calderón, 3-5					Platinum	
28. Génova, 17			2018	Molt bo		
29. Serrano, 73			2018			
30. Santa Engracia			2018	Molt bo		

Nom edifici	HQE	ISO 50001 (Certificada)	BREEAM (Part 1)	BREEAM (Part 2)	LEED	ISO 140001
31. Príncipe de Vergara, 112-114					Gold	
32. Alcalá, 30-32			2018			
33. Alfonso XII, 62			Bo	Excel·lent		
34. Capitán Haya, 53 (Poeta Joan Maragall, 53)				Excel·lent		
35. López de Hoyos, 35			2018	Molt bo		
36. Francisco de Silvela, 42			Bo	Molt bo		
37. Ramírez de Arellano, 37			Bo			
38. Ortega y Gasset, 100						
39. MV Business park			Molt bo	Excel·lent		
40. Santa Hortensia, 26-28						
41. Agustín de Foxá 29			Bo	Molt bo		
42. Hotel Tryp Chamartín (Hotel Centro Norte: Meliá)						
43. Arturo Soria, 335						
París						
44. 96 léna			Molt bo	Excel·lent	Gold ⁽¹⁾	
45. 176 Charles de Gaulle			Molt bo	Excel·lent		
46. Washington Plaza			Excel·lent	Excepcional		
47. Edouard VII			Molt bo	Excel·lent		
48. Rives de Seine (monolocataire)			Molt bo	Excel·lent		
49. Cézanne Saint-Honoré			Excel·lent	Excel·lent		
50. Louvre Saint-Honoré			Molt bo	Molt bo		
51. 103 Grenelle	●		Molt bo	Excel·lent		
52. 112 Wagram	●		Excel·lent	Excel·lent		
53. 92 Champs-Élysées	●		Excel·lent	Excel·lent		
54. Galerie des Champs-Élysées			Molt bo	Molt bo		
55. #cloud.paris	●		Molt bo		Gold	
56. 90 Champs-Élysées			Molt bo	Molt bo		
57. 9 Percier			Molt bo	Molt bo		
58. 131 Wagram			Molt bo			
59. 6 Hanovre			Molt bo	Excel·lent		
60. 104/110 Haussmann			Molt bo			
61. Le vaisseau			Molt bo	Excel·lent		
62. Condorcet			Molt bo	Excel·lent		
63. 112-114 Av Emile Zola					Gold ⁽¹⁾	

(1) Les certificacions LEED Gold marcadés amb un ⁽¹⁾ han estat obtingudes durant el 2018.







Relació amb la
comunitat

07. Relació amb la comunitat

El Grup Colonial, en les comunitats en les quals és present, treballa en l'assoliment de l'Objectiu de Desenvolupament Sostenible (ODS) Número 11: **Ciutats i comunitats sostenibles**.



Contribució a les ciutats sostenibles

El Grup Colonial es compromet, a través de la seva política de RSC, a la generació de valor compartit amb la societat per mitjà de la promoció de ciutats i comunitats sostenibles. Aquest compromís es materialitza, principalment, a través de la inversió i gestió d'immobles seguint les millors pràctiques de sostenibilitat del mercat, però també mitjançant l'anàlisi de l'impacte social de la seva activitat, però també a través d'accions socials i patrocinis.

El 2017 SFL ha publicat un llibre sobre la història de la Companyia des de 1879 i la seva relació amb la comunitat: "De Haussmann à la ville connectée", on es detalla la contribució de la Companyia a la ciutat de París.

Gestió de l'impacte

Un dels moments clau en la gestió dels immobles és durant l'execució dels nous projectes de reforma i rehabilitació. Com a pràctica habitual, el Grup Colonial analitza els impactes que aquests projectes poden tenir a la zona i en els seus habitants i planifica les mesures necessàries per evitar els impactes negatius tant en el medi ambient com en la mobilitat o en la qualitat de vida dels veïns. Addicionalment, s'esforça per comunicar i proporcionar informació sobre les mesures que es prendran per reduir els potencials inconvenients, abans i durant l'execució dels projectes. Els següents mecanismes de comunicació més habituals amb la comunitat en els projectes portats a terme són una bústia de correu electrònic, els panels d'informació, els butlletins informatius del projecte, les reunions de consulta als Grups d'interès afectats o les presentacions específiques del projecte.

"SFL ha estat un dels protagonistes de les grans transformacions de París, sempre es va avançar a les principals evolucions de la capital"

Simon Texier, professor d'història de l'art contemporani a la Universitat Picardie



114, Emile Zola (París)

En el cas d'Emile Zola, la Companyia va configurar un lloc web i es va reunir amb els representants municipals (com a representants de la comunitat local) per poder saber l'opinió dels residents sobre el projecte i així poder minimitzar els impactes.

Aquest cas il·lustra la importància que té per al Grup establir des de l'inici una relació transparent amb la comunitat local.

Accessibilitat

El desenvolupament i la promoció de ciutats sostenibles passa per millorar i assegurar l'accessibilitat de tots els col·lectius als immobles del Grup. Per això, Grup Colonial planifica i porta a terme anualment una sèrie d'accions d'adaptació dels seus immobles per al seu ús per a persones amb discapacitat.

En aquesta línia, durant el 2017 s'ha continuat amb la instal·lació de plataformes per facilitar l'accessibilitat de persones amb mobilitat reduïda als edificis i s'han reemplaçat botoneres en ascensors i en els *halls* per conjunts de botons amb els caràcters en braille. Una altra de les millores ha consistit en la construcció d'un lavabo adaptat a les oficines pròpies de Castellana, 52.

Integració social

El Grup Colonial es troba compromès amb la societat i l'entorn en el qual actua, mitjançant la promoció d'accions socials i projectes per donar suport a la cultura, als nous emprenedors i al foment del voluntariat.

Un dels principals agents del foment i promoció de l'acció social del Grup és a través de Pedralbes Centre. Durant el 2017, s'han realitzat més de 10 projectes diferents a Pedralbes Centre per promoure la cultura, el treball dels joves i donar suport a la integració social.

Acció Social

Carta als Reis Mags. Una de les accions més conegudes i amb més repercussió a Pedralbes Centre és la campanya Carta als Reis Mags amb la Fundació Soñar Despierto, que enguany ha celebrat la seva setena edició.

Aquesta campanya proposa la possibilitat de poder ser el Rei Mag a un dels més de mil nins entre 1 i 16 anys que viuen a centres d'acollida de Catalunya. Aquesta acció va ser premiada com a millor acció de Responsabilitat Social Corporativa per l'AECC (Asociación Española de Centros Comerciales), la qual cosa ha suposat per al Grup una gran forma de potenciar projectes solidaris.

Carrera solidària per a la paràlisi cerebral. Amb la finalitat de poder donar el màxim suport a aquesta causa, Pedralbes Centre ha cedit el 2017 un espai per poder realitzar la formalització d'inscripcions a la carrera creada per la Fundació Ipsen Pharma i la Federació Catalana de Paràlisi Cerebral (FEPCCAT).

Patinada Solidària 2017. Aquesta acció ja es considera tradicional en el centre. Consisteix en la construcció d'una pista de gel a Pedralbes Centre, en la qual es destina tota la recaptació d'alguns dels dies a diferents organitzacions. Enguany s'han destinat fons a la Fundació Amics de la Gent Gran i Sanstha Nepal.

Desfilada per la Integració. Pedralbes Centre organitza una desfilada on hi participen models del programa INTEGRA juntament amb models professionals; l'objectiu és ajudar els models professionals amb discapacitat a demostrar que poden pertànyer al món de la moda i descobrir el seu talent i les seves capacitats a la societat.

L'ADPT. Com a part de la seva Política d'Ocupació de Treballadors Discapacitats, SFL contribueix a la Setmana Europea per a l'Ocupació de Persones amb Discapacitat (SEEHP) establerta per ADAPT des de 1997. Aquest esdeveniment es realitza de forma anual i té com a objectiu crear consciència en les empreses i el públic sobre la manca d'ocupació per a persones amb discapacitat.

Foment de nous emprenedors

Una altra de les accions històriques de Pedralbes Centre és la **desfilada anual d'alumnes de l'Escola de Disseny ESDI**, que compta amb més de 19 edicions. Amb aquesta iniciativa, Colonial mostra el seu suport als nous dissenyadors cedint les instal·lacions del centre, aportant recursos i potenciant la comunicació de la desfilada de fi de curs dels alumnes de primer curs de l'Escola de Disseny ESDI, perquè els dissenyadors del futur practiquin algunes de les que seran les seves activitats el dia de demà.

Competició Catalana de Miniempreses Junior Achievement. En aquesta competició els estudiants i futurs empresaris exposen els seus projectes d'empresa i les seves idees en estands en forma de fira, per a la qual Pedralbes Centre cedeix l'espai.

Activitats de suport a la cultura

Concurs internacional de piano Maria Canal. En aquest concurs Pedralbes Centre acull a les seves instal·lacions durant el mes de març diversos pianos de cua, actuacions musicals i diferents performances per poder així apropar un poc més la música al públic en general. També s'ha de destacar, que amb la finalitat de donar més suport a aquesta iniciativa, el Centre compta permanentment amb un piano a disposició del públic.

Certamen Internacional de Dansa Ciutat de Barcelona. Durant el mes de juny, Pedralbes Centre cedeix les seves instal·lacions per donar noves oportunitats a joves estudiants de dansa.

Cessió de l'espai a la plataforma Urban Art. Pedralbes Centre cedeix les seves instal·lacions perquè es realitzi una competició d'art urbana en què participen una selecció dels millors artistes urbans nacionals i internacionals.

Pel que fa a les activitats a França, SFL dona suport a l'associació **"Pavillon de l'Arsenal"** l'objectiu de la qual és contribuir a la difusió del coneixement urbànic i el patrimoni arquitectònic de París i la seva metròpoli, per poder desenvolupar i reforçar la promoció arquitectònica de qualitat en la zona.

Així mateix, l'empresa també dona suport a l'esdeveniment que es realitza a la capital francesa anomenat **"Nuit Blanche"**. Aquest esdeveniment va celebrar la seva setzena edició el 2017 i té com a objectiu permetre al públic el lliure accés a una oferta artística multidisciplinar.

Des de fa anys, SFL és soci i patrocinador de la **Fundació Palladio**, que reuneix empreses de la indústria immobiliària dedicades a pensar en la construcció de les ciutats del futur; entre les accions portades a terme el 2017 per la Fundació, destaquen: la realització del sisè cicle anual de l'Institut de Palladio Altos Estudios sobre el tema "Inmobiliario y la ciudad" i el desenvolupament d'eines per a estudiants.

Patrocinis i Col·laboracions

Colonial, conscient del seu compromís amb la comunitat local i intentant sempre aportar el màxim valor tant a aquesta com als seus grups d'interès, a part de realitzar la seva activitat principal realitza altres activitats per promoure la integració social i impulsar els nous emprenedors, entre altres causes.

Durant el 2017, Colonial ha patrocinat una sèrie d'esdeveniments, entre els quals destaca el Barcelona Meeting Point. Aquest esdeveniment és el saló immobiliari més important d'Espanya que, des de la seva fundació el 1997, se celebra anualment per al gran públic i el visitant professional.

Per a Colonial és molt important estar a prop del millor talent, que no sempre disposa dels recursos econòmics, per finançar la seva formació. Per això, a través de la col·laboració amb la Fundació ESADE, que ofereix:

- > Un programa de beques que suposa una aposta pel talent, la diversitat i la igualtat d'oportunitats.
- > Suport a la recerca, que permet tant als estudiants com als docents investigar àrees estratègiques clau que aporten valor empresarial i social i cobreixen les necessitats reals de les organitzacions.
- > Infraestructures que permeten fer front als reptes globals del present i del futur.

Una altra de les fundacions amb les quals col·labora Colonial és World Nature que realitza accions per tot el món amb la finalitat de conservar i preservar la naturalesa com a motor de canvi i de generació de benestar social.

World Nature treballa en projectes per:

- > Conservar espais naturals.
- > Protegir espècies en perill d'extinció.
- > Divulgar, educar i sensibilitzar.



Colonial és membre col·laborador de la Fundació Abadía de Montserrat 2025, i entre altres accions dutes a terme durant l'any 2017 destaquen:

- > Acció social. Realitzada a través de la Fundació Bancària "la Caixa".
- > Activitats musicals.
- > Aportacions a la Biblioteca de Montserrat. Restauració d'un manuscrit de la segona meitat del segle XIV.
- > Escolania de Montserrat. Concerts, gires i programes de beques.
- > Scriptorium Biblicum et Orientale. El estudi, difusió i posada en valor del material arqueològic, etnològic, zoològic i botànic que P. Bonaventura Ubach va adquirir a Terra Santa, Egipte, Síria i Iraq, amb la finalitat de traduir i il·lustrar la Bíblia, és una de les funcions del Scriptorium de Montserrat, juntament amb l'estudi de les Sagrades Escripures i la investigació de la història i de la cultura de l'àrea geogràfica denominada Orient Bíblic, així com l'estudi de la important col·lecció de papirs del legat del Dr. Ramón Roca-Puig.

- > Museu de Montserrat. Realització de Jornades de Caravaggio dedicat a l'estudi de difusió de la seva obra *San Jerónimo Penitente*.



FUNDACIÓ ABADIA DE MONTSERRAT, 2025

És important destacar que Colonial és uns dels patrocinadors de l'EPRA.

Els seus patrocinis fan possible que EPRA compleixi la seva missió de promover, desenvolupar i representar el sector immobiliari cotitzat a Europa, a través de la informació, formació per a inversors i grups d'interès i la participació activa en l'enfortiment de la cohesió del sector.







08

Ratios
de l'EPRA

8.1. EPRA *Earnings*

Resultat de l'EPRA - €m	2017	2016
Resultat net atribuïble al Grup segons IFRS	683	274
Resultat net atribuïble al Grup - €/acció	1,78	0,77
Ajustos per calcular el resultat EPRA, exclos el següent:		
(i) Canvis de valor d'inversions, projectes d'inversió i altres interessos	(931)	(556)
(ii) Beneficis o pèrdues de vendes d'actius, projectes d'inversió i altres interessos	2	0
(iii) Beneficis o pèrdues de vendes d'actius mantinguts per a la venda, inclosos els canvis de valor d'aquests actius	0	0
(iv) Impostos per la venda d'actius	0	0
(v) Deteriorament de valor del Fons de Comerç	3	0
(vi) Canvis de valor d'instruments financers i despeses de cancel·lació	(0)	24
(vii) Costos d'adquisició de participacions en empreses i inversions en <i>joint ventures</i> o similars	0	0
(viii) Impostos diferits pels ajustos de l'EPRA considerats	(33)	96
(ix) Ajustos de (i) a (viii) respecte d'aliances estratègiques (excepte si estan incloses per integració proporcional)	0	0
(x) Interessos minoritaris respecte de les partides anteriors	338	225
EPRA Earnings (abans d'ajustos específics de la companyia)	62	63
Mitjana d'accions (m)	383,8	356,8
Resultat EPRA (abans d'ajustos de la companyia) - €/acció	0,16	0,18
Ajustos específics de la companyia:		
(a) Despeses i provisions extraordinàries	18	4
(b) Resultat financer no recurrent	2	0
Resultat net recurrent (després d'ajustos específics de la companyia)	83	68
Mitjana d'accions (m)	383,8	356,8
Resultat net recurrent (després d'ajustos específics de la companyia) - €/acció	0,22	0,19

8.2. EPRA NAV



EPRA Net Asset Value - €m	12/2017	12/2016
Fons propis consolidats	3.592	2.302
Inclou:		
(i.a) Revalorització d'actius d'inversió (en cas d'aplicar NIC 40)	13	11
(i.b) Revalorització d'actius en desenvolupament (en cas d'aplicar NIC 40)	N/D	N/D
(i.c) Revalorització d'altres inversions	(58)	51
(ii) Revalorització d'arrendaments financers	N/D	N/D
(iii) Revalorització d'actius mantinguts per a la venda	N/D	N/D
Exclou:		
(iv) Valor de mercat dels instruments financers	(1)	2
(v.a) Impostos diferits	198	221
(v.b) Fons de comerç conseqüència d'actius diferits	-	-
Inclou/exclou:		
Ajustos d'(i) a (v) pel que fa a interessos d'aliances estratègiques	N/D	N/D
EPRA NAV - €m	3.744	2.587
Nre. d'accions (m)	435,3	356,8
EPRA NAV - Euros per acció	8,60	7,25

8.3. EPRA NNNAV

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV) - €m	12/2017	12/2016
EPRA NAV	3.744	2.587
Inclou:		
(i) Valor de mercat dels instruments financers	1	(2)
(ii) Valor de mercat del deute	(117)	(79)
(iii) Impostos diferits	(200)	(222)
EPRA NNNAV - €m	3.428	2.284
Nre. d'accions (m)	435,3	356,8
EPRA NAV - Cèntims d'euros per acció	7,88	6,40

8.4. EPRA Net initial Yield & Topped-Up Net initial yield



Xifres en €m		Barcelona	Madrid	París	Total 2017	Total 2016
Cartera d'actius en propietat		921	1.783	6.229	8.933	7.928
Cartera d'actius amb <i>joint ventures</i> / Fons		0	N/D	N/D	0	N/D
Títols negociats (incloses <i>joint ventures</i>)		N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
Menys: projectes i grans rehabilitacions		(85)	(287)	(421)	(793)	(576)
Total de la cartera	E	836	1.496	5.808	8.140	7.352
Assignació estimada de les despeses de compra		22	36	370	428	380
Estimació del valor brut de la cartera (exclusos projectes)	B	858	1.532	6.178	8.568	7.732
<i>Passing Rent</i> anualitzada		36	54	179	269	252
Despeses de la cartera		(1)	(6)	(4)	(11)	(9)
Rendes netes anualitzades	A	35	48	175	258	243
Suma: carències o altres incentius d'arrendament		0	4	24	29	42
Rendes netes anualitzades "Topped-up"	C	35	53	199	287	286
EPRA Net Initial Yield	A/B	4,1%	3,2%	2,8%	3,0%	3,1%
EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)	C	4,1%	3,4%	3,2%	3,4%	3,7%
<i>Gross Rents</i> amb 100% ocupació	F	38	65	212	315	307
Despeses de la cartera amb 100% ocupació		(1)	(5)	(4)	(10)	(8)
Rendes netes anualitzades amb 100% ocupació	D	38	59	208	305	299
Net Initial Yield 100% ocupat	D/B	4,4%	3,9%	3,4%	3,6%	3,9%
Gross Initial Yield 100% ocupat	F/E	4,6%	4,3%	3,6%	3,9%	4,2%

8.5. EPRA Vacancy Rate

Ràtio desocupació EPRA - *Portfolio* d'oficines - Xifres anualitzades

€m	2017	2016	Var. %
BARCELONA			
Superfície buida ERV	0	1	
<i>Portfolio</i> ERV	36	33	
Ràtio de desocupació EPRA a Barcelona	1%	3%	(2 pp)
MADRID			
Superfície buida ERV	4	1	
<i>Portfolio</i> ERV	61	49	
Ràtio de desocupació EPRA a Madrid	7%	3%	5 pp
PARÍS			
Superfície buida ERV	6	7	
<i>Portfolio</i> ERV	179	188	
Ràtio de desocupació EPRA a París	3%	4%	(0 pp)
Total <i>portfolio</i>			
Superfície buida ERV	11	9	
<i>Portfolio</i> ERV	276	270	
Ràtio de desocupació EPRA total <i>portfolio</i> oficines	4%	3%	1 pp

Ràtio desocupació EPRA - *Portfolio* Total - Xifres anualitzades

€m	2017	2016	Var. %
BARCELONA			
Superfície buida ERV	0	1	
<i>Portfolio</i> ERV	37	35	
Ràtio de desocupació EPRA a Barcelona	1%	3%	(2 pp)
MADRID			
Superfície buida ERV	4	1	
<i>Portfolio</i> ERV	63	51	
Ràtio de desocupació EPRA a Madrid	7%	3%	5 pp
PARÍS			
Superfície buida ERV	7	7	
<i>Portfolio</i> ERV	219	224	
Ràtio de desocupació EPRA a París	3%	3%	(0 pp)
Total <i>portfolio</i>			
Superfície buida ERV	12	9	
<i>Portfolio</i> ERV	319	310	
Ràtio de desocupació EPRA total <i>portfolio</i>	4%	3%	1 pp

8.6. EPRA Cost Ratios



Xifres en €m		12/2017	12/2016
(i) Despeses administratives i d'estructura operatives ⁽¹⁾		41	36
(ii) Despeses d'explotació netes		18	18
(iii) Fees de gestió		0	0
(iv) Altres ingressos / Refacturacions destinades a cobrir despeses d'estructura netes de qualsevol benefici relacionat		(0)	(0)
(v) Despeses atribuïbles de <i>joint ventures</i>		0	0
Cal excloure (si forma part dels punts anteriors):			
(vi) Depreciació d'inversions immobiliàries		N/D	N/D
(vii) Cost de lloguer per concessions (<i>ground rent costs</i>)		N/D	N/D
(viii) Costos de servei inclosos en les rendes, però no recuperats per separat		(9)	(5)
Costos EPRA (inclosos els costos directes de desocupació)	A	50	49
(ix) Costos directes de desocupació		(4)	(5)
Costos EPRA (exclosos els costos directes de desocupació)	B	47	44
(x) Ingressos per rendes (<i>Gross Rents</i>) segons IFRS		283	271
(xi) Resta: comissions de servei (ingressos i/o costos inclosos als ingressos per rendes)		(10)	(9)
(xii) Suma: ingressos atribuïbles de <i>joint ventures</i>		0	0
Ingressos per rendes	C	273	263
EPRA Cost Ratio (inclosos els costos directes de desocupació)	A/C	18,4%	18,6%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)	B/C	17,1%	16,9%

Additional Disclosure

Despeses d'estructura capitalitzades ⁽²⁾		0	0
Honoraris de comercialització ⁽³⁾		1	2

(1) 2017: Corresponen a 40,7€m de despeses d'estructura i 9,9€m de despeses operatives extraordinàries.

2016: Corresponen a 35,8€m de despeses d'estructura i 1,4€m de despeses operatives extraordinàries.

(2) Es capitalitzen els costos de personal directament i totalment relacionats amb projectes.

(3) Els honoraris de comercialització relacionats amb projectes i rehabilitacions es capitalitzen.

8.7. EPRA Capex disclosure



Xifres en €m

Property-related CAPEX

	12/2017	12/2016
Adquisicions ⁽¹⁾	429	168
Desenvolupaments/projectes (<i>ground-up/green field/brown field</i>)	57	71
<i>Like-for-Like portfolio</i>	12	11
Altres ⁽²⁾	6	4
Capital Expenditure	503	255

(1) No inclou aportacions d'actius a canvi d'accions.

(2) Inclou interessos capitalitzats relatius als projectes, incentius *tenants*, honoraris i altres despeses capitalitzades.





09


El nostre
Patrimoni

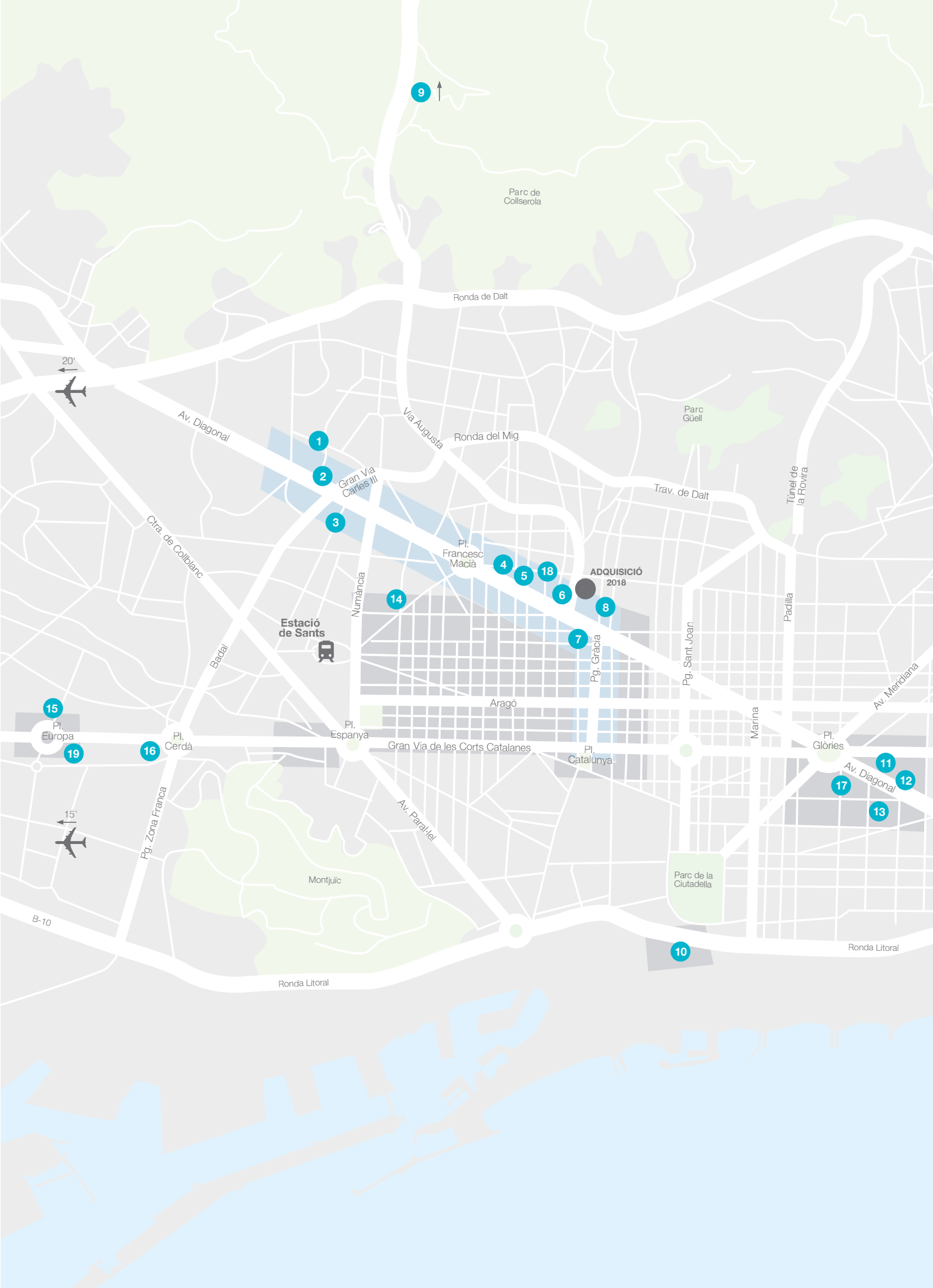
9.1. Mapes

Barcelona

19
actius

- 1 Passeig dels Til·lers, 2-6
- 2 Av. Diagonal, 682
- 3 Av. Diagonal, 609-615
- 4 Travessera de Gràcia, 11
- 5 Amigó, 11-17
- 6 Av. Diagonal, 530-532
- 7 Av. Diagonal, 409
- 8 Via Augusta, 21-23
- 9 Complex d'oficines Sant Cugat Nord
- 10 Torre Marenstrum
- 11 Diagonal Glòries
- 12 Complex d'oficines Parc Central 22@
- 13 Complex d'oficines Illacuna
- 14 Berlín, 38-48 / Numància, 46
- 15 Plaça d'Europa, 42-44
- 16 Torre BCN
- 17 Parc Glòries
- 18 Travessera de Gràcia, 47-49
- 19 Plaça d'Europa, 34
- Gal·la Placídia (adquisició 2018)

-  Prime Central Business District
-  Business District



9

Parc de Collserola

Ronda de Dalt



20°

Av. Diagonal

1

2

Via Augusta

Ronda del Mig

Parc Güell

Gran Via Carles III

3

Trav. de Dalt

Túnel de la Flobra

Ctra. de Collblanc

Pl. Francesc Macià

4

5

18

6

8

ADQUISICIÓ 2018

Estació de Sants

Numància

14

7

Pg. Gràcia

Pg. Sant Joan

Pacifilla

Badal

15

Pl. Europa

19

16

Pl. Cerdà

Pl. Espanya

Gran Via de les Corts Catalanes

Pl. Catalunya

Marina

Pl. Glòries

11

12

17

13



15°

Pg. Zona Franca

Montjuic

Av. Paral·lel

Parc de la Ciutadella

Av. Diagonal

11

12

17

13

B-10

Ronda Litoral

10

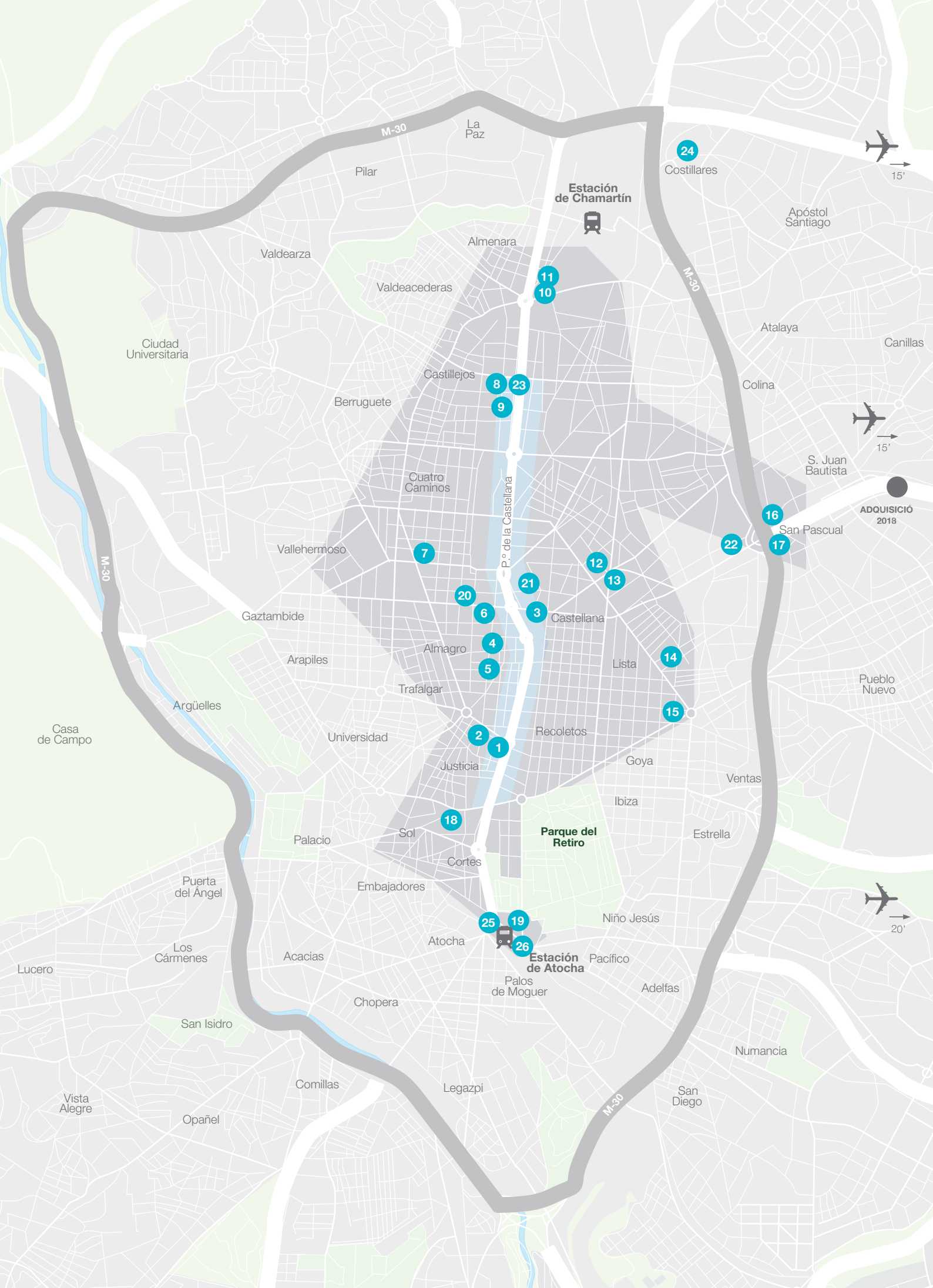
Ronda Litoral

Madrid

26
actius

- 1 Passeig de Recoletos, 37-41
- 2 Génova, 17
- 3 Passeig de la Castellana, 52
- 4 Passeig de la Castellana, 43
- 5 Miguel Ángel, 11
- 6 José Abascal, 56
- 7 Santa Engracia
- 8 Poeta Joan Maragall, 53
- 9 Discovery Building
- 10 Agustín de Foxá, 29
- 11 Hotel Tryp Chamartín
- 12 López de Hoyos, 35
- 13 Príncipe de Vergara, 112
- 14 Francisco Silvela, 42
- 15 Ortega y Gasset, 100
- 16 Ramírez de Arellano, 37
- 17 MV 49 Business Park
- 18 Alcalá, 30-32
- 19 Alfonso XII, 62
- 20 José Abascal, 45
- 21 Serrano, 73
- 22 Santa Hortensia, 26-28
- 23 Passeig de la Castellana, 163
- 24 Arturo Soria, 336
- 25 Campus Méndez Álvaro
- 26 Méndez Álvaro II
- EGEO - Campo de las Naciones (adquisició 2018)

- Prime Central Business District
- Business District

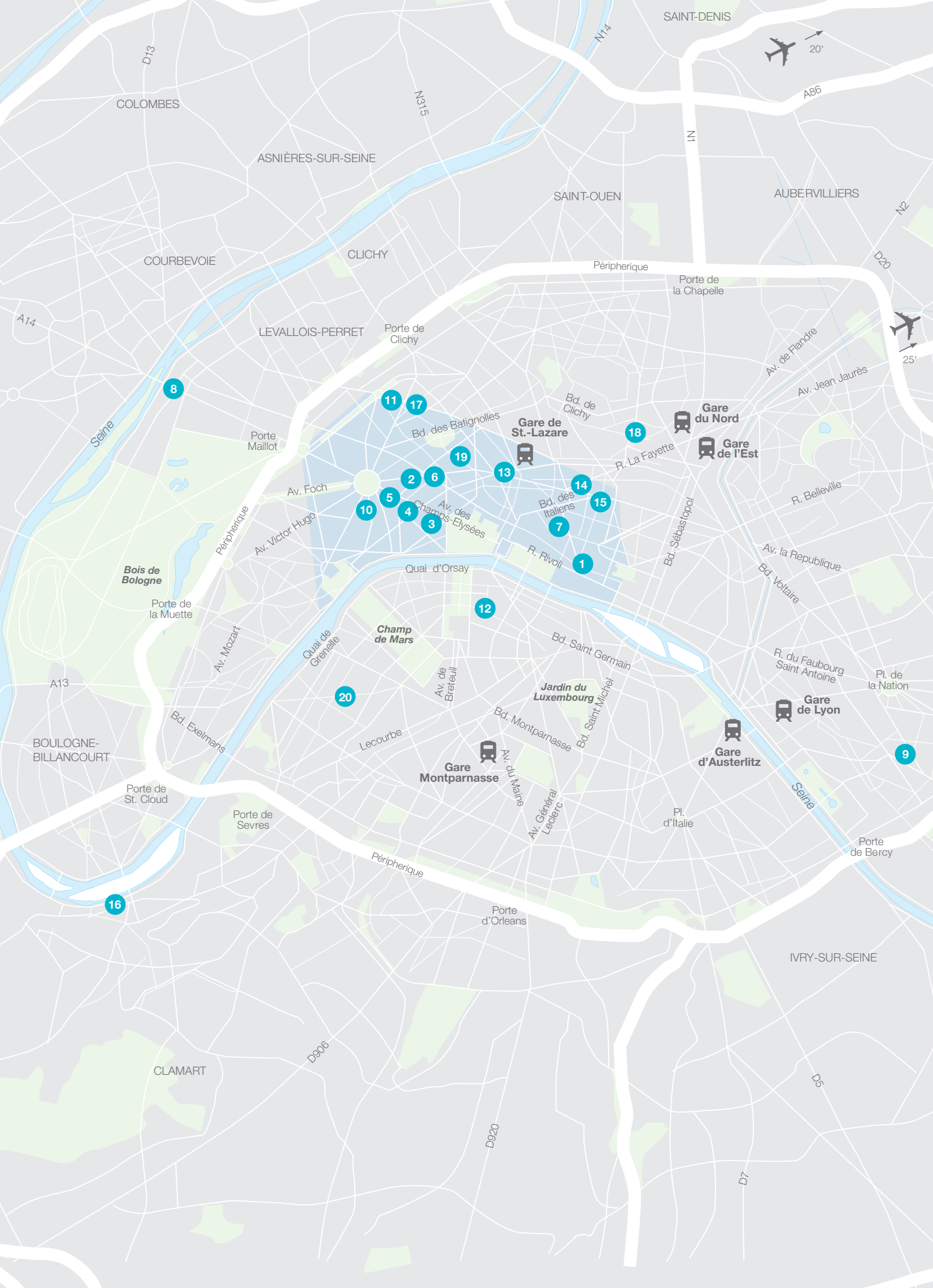


ADQUISICIÓN 2018

París

- 1 Louvre Saint-Honoré
- 2 Washington Plaza
- 3 Galerie des Champs-Élysées
- 4 90 Champs-Élysées
- 5 92 Champs-Élysées Ozone
- 6 Cézanne Saint-Honoré
- 7 Édouard VII
- 8 176 Charles de Gaulle
- 9 Rives de Seine
- 10 96 Iéna
- 11 131 Wagram
- 12 103 Grenelle
- 13 104-110 Haussmann Saint-Augustin
- 14 6 Hanovre
- 15 #Cloud
- 16 Le Vaisseau
- 17 112 Wagram
- 18 4-8 Rue Condorcet
- 19 9 Avenue Percier
- 20 112-122 Av. Emile Zola

20
actius



COLOMBES

ASNIÈRES-SUR-SEINE

SAINT-OUEN

AUBERVILLIERS

COURBEVOIE

CLICHY

Péripherique

Porte de la Chapelle

LEVALLOIS-PERRET

Porte de Clichy

Gare de St-Lazare

Gare du Nord

Gare de l'Est

Bois de Boulogne

Porte de la Muette

Champ de Mars

Jardin du Luxembourg

BOULOGNE-BILLANCOURT

Porte de St. Cloud

Porte de Sevres

Gare Montparnasse

Gare d'Austerlitz

Gare de Lyon

CLAMART

Porte d'Orleans

IVRY-SUR-SEINE

Porte de Bercy



9.2. Valor dels actius

El valor dels actius del Grup Colonial al tancament de l'exercici 2017 és de 9.282€m (9.741€m incloent-hi els *transfer costs*).

Els actius a Espanya i França han estat valorats per Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield i CB Richard Ellis. Els valors de les taxacions s'actualitzen semestralment i per definir-los se segueixen les pràctiques recomanades del mercat, de conformitat amb les Normes de Regulació de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) incloses al manual de valoracions anomenat *Red Book*, així com d'acord amb la NIC40. Les valoracions

de mercat definides per la RICS estan reconegudes internacionalment per assessors i comptables d'inversors i per corporacions propietàries d'actius immobiliaris, així com per The European Group of Valuers (TEGoVA) i The International Valuation Standards Committee (IVSC). Els honoraris dels taxadors queden determinats pel volum específic de cada feina.

Del total de la valoració del negoci patrimonial, 8.933€m corresponen a la cartera d'actius ostentada directament pel Grup Colonial i 349€m, al valor de la participació del 28,8% a Axiare.

Valor dels actius - *transfer costs* exclosos

Valoració d'actius - €m	31-des-17	30 juny 17	31-des-16	Des. 17 vs. juny 17		Des. 17 vs. des. 16	
				Total	LfL ⁽¹⁾	Total	LfL ⁽¹⁾
Barcelona	836	827	761	1,1%	1,1%	9,9%	9,9%
Madrid	1.497	1.339	1.273	11,8%	4,8%	17,6%	10,6%
París	6.064	6.144	5.736	(1,3%)	6,4%	5,7%	12,6%
Cartera en explotació⁽²⁾	8.398	8.311	7.771	1,0%	5,6%	8,1%	12,0%
Projectes	519	174	144	198,2%	7,3%	261,4%	20,5%
Altres	16	12	14	38,3%	3,2%	17,9%	(12,0%)
Total del negoci patrimonial	8.933	8.497	7.928	5,1%	5,6%	12,7%	12,1%
Valor de la participació a Axiare	349	169	141	106,3%	11,0%	147,1%	17,8%
Total del Grup Colonial	9.282	8.666	8.069	7,1%	5,7%	15,0%	12,2%
Espanya	3.053	2.522	2.333	21,1%	4,2%	30,9%	11,4%
Francia	6.229	6.144	5.736	1,4%	6,4%	8,6%	12,6%

Valor dels actius - *transfer costs* inclosos

Total del Grup Colonial	9.741	9.103	8.478	7,0%	5,7%	14,9%	12,2%
Espanya	3.121	2.580	2.387	21,0%	4,2%	30,8%	11,4%
França	6.619	6.523	6.092	1,5%	6,3%	8,7%	12,5%

(1) Cartera en termes comparables.

(2) La cartera en explotació inclou la cartera en renda més totes les entrades en explotació dels projectes finalitzats.

Nota: Inclou el preu de l'acord de desinversió d'In/Out i el valor de la JV amb Plaça d'Europa, 34.

La valoració dels actius del **Grup Colonial** al tancament de l'exercici 2017 ha augmentat un 12% en termes comparables respecte del desembre de 2016 (+6% *Like-for-Like* en 6 mesos).

El valor dels actius a Espanya ha augmentat un 11% *Like-for-Like* els darrers 12 mesos. Tant el *portfolio* de Barcelona com el de Madrid han experimentat creixements de l'11% interanuals. Cal destacar que més de la meitat de l'increment de valor dels actius a Espanya (+8% a Barcelona i +7% a Madrid) és conseqüència de l'increment de les rendes de mercat dels immobles. Aquest augment de preus se sustenta en la capacitat del Grup Colonial de capturar el cicle de creixement de rendes amb el seu *portfolio prime*.

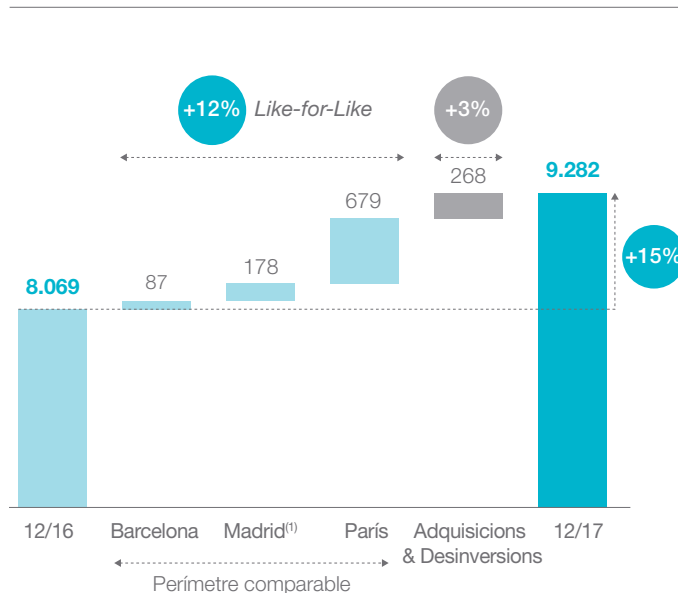
El valor de la taxació del *portfolio* a París ha augmentat un 13% *Like-for-Like* els darrers 12 mesos. Un 2% del creixement prové de l'increment de preus. No obstant això, la major part de la creació de valor és conseqüència de projectes de transformació immobiliària.

En aquest sentit, destaquen els immobles Galerie Champs-Élysées, Louvre Saint-Honoré, Edouard VII i Washington Plaza.

En termes generals, l'augment de valor dels actius és conseqüència de tres factors:

1. Un interès creixent d'inversors per actius *prime*, que pressiona les rendibilitats a la baixa, especialment en el mercat de París CBD, que és un dels mercats *core* que més inversors atrau a escala global.
2. L'increment de preus de lloguer capturat els darrers trimestres pels actius del *portfolio* del Grup Colonial en els tres mercats.
3. Un enfocament industrial del Grup que permet crear valor addicional mitjançant el reposicionament d'immobles i projectes *Prime Factory*.

Anàlisi de la variació de valor en 12 mesos - €m



Variació GAV

	Variació total	Preu i d'altres	Yield
Barcelona	+11%	+8%	+3%
Madrid ⁽²⁾	+11%	+7%	+4%
París	+13%	+2%	+10%
Total LFL	+12%	+4%	+8%

(1) Inclou valor *Like-for-Like* de la participació del 15,1% d'Axiare.

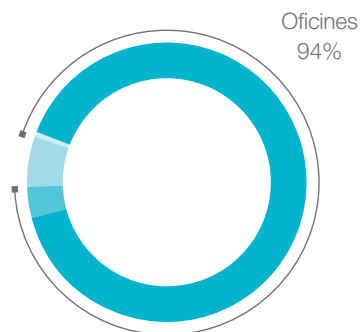
(2) Inclou el *portfolio* d'actius a Madrid sense tenir en compte la participació en Axiare.

A continuació es mostra la classificació del valor de la cartera de lloguer del Grup per usos, per mercat i per tipus de producte:

Grup consolidat

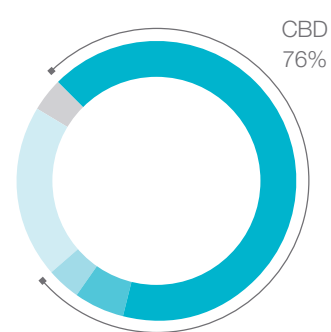
Valoració - per usos

- Oficines
- Axiare
- Retail
- Resta



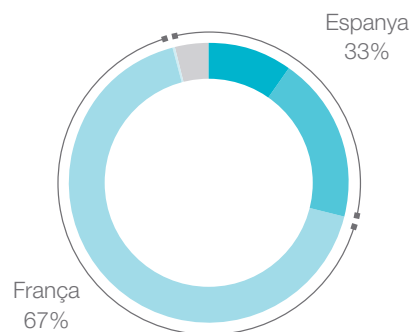
Valoració - per zona

- Prime CBD
- CBD
- Axiare
- BD
- Altres



Valoració - per mercat

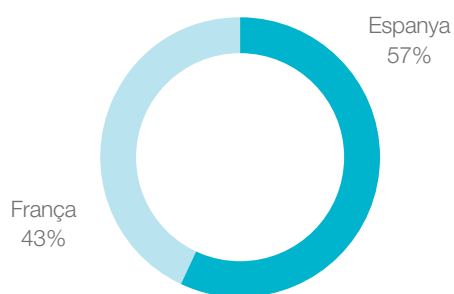
- Barcelona
- Madrid
- París
- Altres
- Axiare



Colonial Matriu⁽¹⁾

Valoració - per mercat

- Espanya
- França



(1) França = accions de SFL valorades a NAV. Espanya = GAV actius ostentats directament + NAV participació SPV TMN + NAV participació Axiare + valor JV Plaça d'Europa, 34.

Pel que fa a la valoració del *portfolio* en explotació, els principals paràmetres de valor són els següents:

Cartera en explotació	€m	m ² s/rasant ⁽¹⁾	€/m ²⁽¹⁾	Valuation Yield	
Barcelona	836	189.447	4.415	4,92%	Yields brutes
Madrid	1.497	259.402	5.772	4,56%	
París	6.064	368.936	16.437	3,25%	Yield neta

(1) A Barcelona, els metres quadrats per calcular la repercussió corresponen a la superfície sobre rasant de tots els actius, que suma 243.132m², excloent-ne 14.737m² de Parc Central, 24.551m² de Parc Glòries, 14.306m² de Plaça d'Europa i la superfície de locals no estratègics.

A Madrid, els m² corresponen a la superfície sobre rasant de tots els actius de 404.758m², excloent-ne el projecte Príncep de Vergara, d'11.368m², els 133.704m² dels complexos de Méndez Álvaro i la superfície de locals no estratègics, 284m².

A França, els metres quadrats corresponen a la superfície sobre rasant del total de la cartera, que suma 356.638m², excloent-ne el projecte d'Émile Zola, de 25.000m², i incloent-hi determinades superfícies llogables sota rasant de la cartera que no corresponen a aparcaments (37.297m²).

Per comparar els paràmetres de la valoració dels actius de Colonial amb dades de mercat, cal tenir en compte els aspectes següents:

1. A Espanya, els consultors publiquen *yields* brutes en els seus informes de mercat

(Yield bruta = rendes brutes / valor excl. transfer costs).

2. A França, els consultors publiquen *yields* netes en els seus informes de mercat

(Yields netes = rendes netes / valor incl. transfer costs).

Certificat de taxació

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
 INMOBILIARIA COLONIAL S.A.
 Av. Diagonal 532
 08006 Barcelona

Madrid, 29th January 2018

Dear Sirs,

In accordance with your instruction, JLL Valoraciones; S.A. and CBRE, as valuers of the Colonial portfolio in Spain, and Jones Lang LaSalle Expertise and Cushman & Wakefield, as SFL valuers in France; have carried out the valuation reports of the freehold interest of the portfolio of properties of Inmobiliaria Colonial (Spain and France) as at 31st of December 2017 for internal use of the company.

According to the aforementioned reports, the Net Market Value of the company's portfolio is:

8,933,035,052 EUROS

(Eight Thousand Nine Hundred and Thirty Three Million
 Thirty Five Thousand Fifty Two Euros)

The breakdown is as follows:

Unit	Market Value (excl. Transfer costs)	Gross Value (incl. Transfer costs)
Madrid	1,774,954,773 €	1,819,526,900 €
Barcelona	921,254,000 €	945,124,436 €
Rest of Spain	7,750,346 €	7,964,501 €
Total Colonial (Spain)	2,703,959,119 €	2,772,615,837 €
Total SFL (Paris)	6,229,075,933 €	6,619,201,196 €
Total Colonial + SFL	8,933,035,052 €	9,391,817,033 €

The valuation has been carried out in accordance with the Practice Statement and the relevant Guidance Notes in the RICS Appraisals and Valuations Manual prepared by the Royal Institution of Chartered Surveyors and with the General Principles adopted in the Preparation of Valuations and Reports.



9.3. Detalls dels actius

Cartera de lloguer Barcelona (m²)

	Any de compra	Superfície sobre rasant		Superfície sobre rasant	Superfície sota rasant	Superfície total	Places d'aparcament
		Oficines	Retail				
Av. Diagonal, 409	2001	3.680	851	4.531		4.531	
Av. Diagonal, 530	1992	9.226	2.555	11.781	4.708	16.489	99
Av. Diagonal, 609-615 - Dau/Prisma	1997	21.872		21.872	18.839	40.711	438
Av. Diagonal, 682	1997	8.372	145	8.517	1.795	10.312	50
Pedralbes Centre	1997		5.558	5.558	1.312	6.870	
Berlín, 38-48 / Numància, 46	1997	9.644	3.173	12.817	3.659	16.476	99
Diagonal 220-240, Glòries	2000	11.672		11.672	536	12.208	40
Illacuna	2006	19.639	812	20.451	13.606	34.057	481
Passeig dels Til·lers, 2-6	2000	5.143		5.143	3.081	8.224	79
Travessera de Gràcia, 47-49	2016	8.939		8.939	1.705	10.644	6
Via Augusta, 21-23	1999	4.620	218	4.838		4.838	
Travessera de Gràcia, 11	1994	4.105	410	4.515	1.994	6.509	61
Amigó, 11-17	1994	2.960	608	3.568	1.778	5.346	88
Plaça d'Europa, 42-44	2014	4.869		4.869	2.808	7.677	68
Torre BCN	2000	8.000	235	8.235	3.226	11.461	88
Torre Marenostrum	2003	22.394		22.394	19.370	41.764	616
Sant Cugat	1999	27.904		27.904	20.531	48.435	690
Resta de locals			103	103		103	
Cartera en explotació		173.039	14.668	187.707	98.948	286.655	2.903
Parc Glòries	2016	24.551		24.551	5.343	29.894	141
Parc Central 22@	2010	14.737		14.737	14.737	29.474	184
Plaça d'Europa, 34	2017	14.306		14.306	4.500	18.806	
Torre BCN	2000	1.600		1.600	172	1.772	
Av. Diagonal, 530	1992		2	2	565	567	
Sant Cugat	1999				531	531	
Av. Diagonal, 682	1997		105	105	237	342	
Av. Diagonal, 609-615 - Dau/Prisma	1997	124		124	150	274	
Berlín, 38-48 / Numància, 46	1997				146	146	
Pedralbes Centre	1997				18	18	
Illacuna	2006				15	15	
Projectes i rehabilitacions		55.318	107	55.425	26.413	81.838	325
Total de Barcelona		228.357	14.775	243.132	125.360	368.493	3.228

Nota: Per tal de facilitar l'anàlisi de la cartera, s'ha especificat que una part dels edificis d'oficines es destinen a un ús *retail*/comercial (generalment les plantes baixes).

Els actius de la cartera de lloguer de Barcelona són tots 100% propietat de Colonial, tret de la Torre Marenostrum, de la qual Colonial té el 55%, i el solar Plaça d'Europa, 34, que s'ostenta per mitjà d'una JV amb Inmo, SL.

Cartera de lloguer Madrid i resta d'Espanya (m²)

	Any de compra	Superfície sobre rasant			Superfície sobre rasant	Superfície sota rasant	Superfície total	Places d'aparcament
		Oficines	Retail	Altres				
Castellana, 52	1998	6.496	1.027		7.523	2.615	10.138	49
Passeig de la Castellana, 163	2016	9.610	600		10.210	1.855	12.065	52
Recoletos, 37-41	2005	13.642	3.560		17.202	5.340	22.542	175
Castellana, 43	2005	5.455	543		5.998	2.441	8.439	81
Miguel Angel, 11	2005	5.370	930		6.300	2.200	8.500	81
José Abascal, 56	2005	10.857	1.468		12.325	6.437	18.762	219
Génova, 17	2015	3.638	1.038		4.676	2.601	7.277	70
José Abascal, 45	2016	5.290			5.290	1.929	7.219	54
Serrano, 73	2016	4.242			4.242	3.176	7.418	104
Alcalá, 30-32	1994	8.573	515		9.088	1.700	10.788	52
Alfonso XII, 62	2002	13.135			13.135	2.287	15.422	78
Santa Engracia	2015	13.444	220		13.664	5.562	19.226	180
Francisco Silvela, 42	1999	5.393			5.393	3.926	9.319	105
José Ortega y Gasset, 100	2000	6.870	922		7.792	2.563	10.355	96
Poeta Joan Maragall, 53	2001	13.685	2.330		16.015	9.668	25.683	295
Discovery Building	2015	9.496	656		10.152	4.751	14.903	103
López de Hoyos, 35	2005	7.140			7.140	4.105	11.245	111
Agustín de Foxá, 29	2003	6.402	873		7.275	2.515	9.789	158
Hotel Centro Norte	2003		385	8.073	8.458	11.089	19.547	
Arturo Soria, 336	2017	8.363	300		8.663	5.655	14.318	200
Martínez Villergas, 49	2006	24.135			24.135	14.746	38.881	437
Ramírez de Arellano, 37	1999	5.988			5.988	4.923	10.911	160
Santa Hortensia, 26-28	2016	46.928			46.928	25.668	72.596	946
Hotel Mojacar	2006			11.519	11.519		11.519	
Resta de locals			1.268		1.268	379	1.647	
Cartera en explotació		234.152	16.634	19.592	270.379	128.131	398.510	3.806
Campus Méndez Álvaro	2017	89.871			89.871		89.871	
Méndez Álvaro oficines	2017	20.276			20.276		20.276	
Autovia Toledo	2017			23.557	23.557		23.557	
Príncep de Vergara, 112-114	2015	11.368			11.368	4.530	15.898	108
Ourense, 46-48	1994		1.098		1.098	528	1.626	13
Miguel Angel, 11	2005					849	849	
Passeig de la Castellana, 163	2016	700			700		700	
Francisco Silvela, 42	1999					332	332	
Serrano, 73	2016					44	44	
José Abascal, 56	2005	12			12		12	
Projectes i rehabilitacions		122.227	1.098	23.557	146.882	6.283	153.165	121
Total Madrid i resta		356.379	17.732	43.149	417.260	134.414	551.674	3.927

Nota: Per tal de facilitar l'anàlisi de la cartera, s'ha especificat que una part dels edificis d'oficines es destinen a un ús *retail*/comercial (generalment les plantes baixes).

Els actius de la cartera de lloguer de Madrid i de la resta d'Espanya són tots 100 % propietat de colonial.

Cartera de lloguer França (m²)

	Any de compra	Superfície sobre rasant				Superfície sobre rasant	Superfície sota rasant	Superfície total	Places d'aparcament
		Oficines	Retail	Resid.	Altres				
Louvre Saint-Honoré	1995	24.897	159		2.134	27.190	4.110	31.300	236
ÉDOUARD VII	1999	28.412	15.350	4.510	4.202	52.473	10.145	62.618	523
6 Hanovre	1958	3.325				3.325	1.246	4.571	0
#Cloud.paris	2004	28.192			1.860	30.051	3.164	33.216	99
Condorcet	2014	20.376		1.562	1.301	23.239	2.457	25.696	50
Galerie Champs-Élysées	2002		4.141			4.141	3.849	7.990	125
90 Champs-Élysées	2002/2009	7.912	932			8.844		8.844	
92 Champs-Élysées	2000	4.110	3.089			7.199		7.199	
Cézanne Saint-Honoré	2001/2007	22.651	1.849			24.501	3.337	27.837	128
131 Wagram	1999	7.100			449	7.549	3.119	10.668	124
96 Iéna	2001/2007	6.170				6.170	4.467	10.637	264
112 Wagram	2008	4.470	892			5.362	546	5.908	29
Washington Plaza	2000	38.839	416		2.214	41.470	13.279	54.749	662
Hausmann Saint-Augustin	2002/2004	11.683	791			12.474	2.650	15.124	104
9 Percier	2015	5.945				5.945	419	6.364	14
176 Charles de Gaulle	1997	5.749	389			6.138	2.739	8.876	145
Le Vaisseau	2006	6.026				6.026	2.321	8.347	124
Rives de Seine	2004	20.270			1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 Grenelle	2006	15.585	258		1.052	16.895	1.891	18.786	100
Saint Denis				60		60	16	76	1
Cartera en explotació		261.711	28.266	6.132	14.972	311.080	66.346	377.426	3.094
Emile Zola	2017	24.000			1.000	25.000		25.000	
Louvre Saint-Honoré	1995	1.081	14.952			16.034	4.177	20.210	
Cézanne Saint-Honoré	2001/2007	1.787				1.787	1.504	3.290	
#Cloud.paris	2004						3.397	3.397	
Washington Plaza	2000	825				825	2.177	3.001	
Galerie Champs-Élysées	2002		578			578	2.124	2.702	
96 Iéna	2001/2007	1.336				1.336	1.174	2.510	
103 Grenelle	2006						1.704	1.704	
176 Charles de Gaulle	1997						861	861	
112 Wagram	2008						562	562	
9 Percier	2015						553	553	
131 Wagram	1999						532	532	
92 Champs-Élysées	2000						493	493	
6 Hanovre	1958						36	36	
90 Champs-Élysées	2002/2009						17	17	
Projectes i rehabilitacions		29.028	15.530	0	1.000	45.558	19.309	64.867	0
Total de França		290.739	43.795	6.132	15.972	356.638	85.655	442.293	3.094
Total del Grup Colonial		875.475	76.303	6.132	59.120	1.017.031	345.429	1.362.460	10.249

Nota: Colonial ostenta el 58,6% de les accions del capital de SFL. SFL posseeix el 100 % de la propietat de la totalitat de la seva cartera en lloguer, tret de l'edifici Washington Plaza, del qual posseeix el 66 %, i dels actius Champs-Élysées, 90, Galerie Champs-Élysées, 82-88, i Hausmann, 104-110, dels quals posseeix el 50 %.





Barcelona

Barcelona



1 Passeig dels Til·lers, 2-6

Aquest edifici situat a Pedralbes, un dels barris més elegants de la ciutat, combina grans envindaments amb la iconografia clàssica, representada per pilastres, cornises i timpans. El resultat és una construcció espectacular i vistosa que afegeix, a la idea de funcionalitat pròpia d'una seu corporativa moderna, el prestigi del simbolisme, representat, en aquest cas, pels fragments d'arquitectura clàssica, que aporten singularitat a les façanes de l'edifici.



2 Av. Diagonal, 682

Aquesta vistosa torre d'oficines de 13 plantes és el resultat de la renovació integral d'un edifici ja existent, del qual s'ha conservat només l'estructura. Aquesta operació ha permès dotar l'edifici dels equips i les prestacions més actuals i canviar-ne radicalment l'aspecte exterior i interior. Les façanes de la construcció, de línies sòbries i elegants, tenen la forma d'un mur cortina de gran transparència i riquesa cromàtica, en què predominen els tons verdosos i acerats.



3 Av. Diagonal, 609-615

Aquest conjunt urbà, format per dos edificis d'oficines, un centre comercial i un ampli aparcament, està situat en un dels principals pols d'activitat terciària i comercial que estructuraven la Barcelona moderna sorgida amb la prolongació cap a l'oest de l'Avinguda Diagonal, l'autèntica columna vertebral de la ciutat. Els volums cúbics de les oficines, de forma concisa i rotunda, constitueixen el tret visual més destacat de l'edifici de tal manera que popularment se'l coneix com "el dau".





4 5 TGA

Complex de dos edificis d'oficines a la confluència de Travessera de Gràcia i Amigó. Els dos edificis allotgen 8.000m² i disposen de la certificació mediambiental Leed Gold pel seu elevat estalvi energètic i per la reducció d'emissions de CO₂. La singularitat de les modernes façanes d'alumini i vidre, a més de la il·luminació LED nocturna, el converteixen en un referent a la ciutat. La façana de Travessera de Gràcia, 11 destaca especialment pel vidre Geoda que fa que en canviï el color segons la llum exterior. Dues de les característiques principals d'aquests dos edificis són la gran quantitat de llum natural i la gran qualitat de les instal·lacions i els acabats, que permeten als arrendataris transmetre una imatge corporativa excel·lent.



6 Av. Diagonal, 530-532

Aquest elegant edifici ocupa una posició privilegiada al tram central de l'Avinguda Diagonal, en un punt de gran concentració de les activitats financeres i comercials. Destaca per la concepció brillant de la façana, que presenta la capa més externa formada per un sistema orientable de lamelles verticals de vidre fumat, que actuen com a persiana para-sol alhora que mantenen l'efecte de transparència.

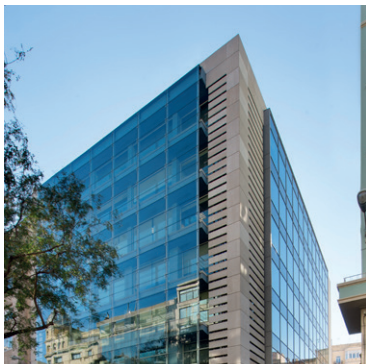


7 Av. Diagonal, 409

Aquesta magnífica peça d'arquitectura urbana està ubicada a la cruïlla de l'Avinguda Diagonal amb el carrer de Balmes i ocupa una parcel·la que s'orienta cap al punt d'intersecció dels dos carrers. Està formada per vuit plantes, i tots els locals tenen contacte directe amb l'exterior i unes condicions òptimes d'il·luminació natural. És perfecta per a les empreses que volen combinar l'elegància del que és clàssic amb la funcionalitat d'un edifici modern.



Barcelona



8 Via Augusta, 21-23

Aquest edifici, ubicat a prop de la confluència entre Via Augusta i Diagonal, constitueix l'arquetip de la construcció destinada a oficines. Es tracta d'un volum cúbic contundent en què es combina la pedra que forma les arestes amb els murs cortina envidrats que ocupen els grans llenços de cristall de les façanes. La planta baixa permet disposar d'un local comercial de característiques singulars. Les dues últimes plantes tenen terrasses àmplies amb vistes excel·lents de la ciutat.



9 Complex d'oficines Sant Cugat Nord

Aquest potent conjunt d'edificis, ubicat dins l'àrea metropolitana de Barcelona, està format per tres volums autònoms vinculats entre si per un basament que en garanteix el funcionament unitari. L'estratègia principal de la implantació és presentar els edificis com una fita al paisatge. La localització és estratègica: al peu de l'estació de ferrocarril o metro i a prop del punt d'enllaç amb l'autopista, de manera que l'accés a Barcelona i a l'aeroport és ràpid i directe.



10 Torre Mareostrum

La Torre Mareostrum és un dels edificis més singulars i rellevants que s'han construït a la ciutat. Es tracta d'un edifici d'oficines de gran espectacularitat tant per la seva ubicació, davant del front marítim de la ciutat, com per la seva concepció sinuosa i la seva arquitectura moderna, inspirada en una forma rocosa envidrada fuetjada pel vent i l'aigua als peus del Mediterrani. Tot això el converteix en un referent de l'*skyline* barceloní.



11 Diagonal Glòries

Es tracta d'un conjunt format per quatre edificis situats dins d'un complex més ampli en què es combinen les àrees d'oficines amb la presència d'un gran centre comercial. Està ubicat al costat de la Plaça de les Glòries Catalanes, un focus urbà excepcional en què conflueixen la Gran Via, la Meridiana i la Diagonal (és a dir, les tres avingudes principals de Barcelona) que els últims anys s'està confirmant com un dels centres direccionals més complexos i actius de la ciutat moderna.



12 Complex d'oficines Parc Central 22@

Aquest solar, ubicat en ple districte 22@, permetrà desenvolupar un complex d'oficines de gairebé 15.000m² davant l'Avinguda Diagonal, una de les zones amb més projecció de la ciutat de Barcelona. L'inici del projecte no està previst a curt termini. Els materials i acabats seran de màxima qualitat, i el disseny de l'edifici s'integrarà perfectament en l'entorn. A més, disposarà de 136 places d'aparcament al mateix edifici.

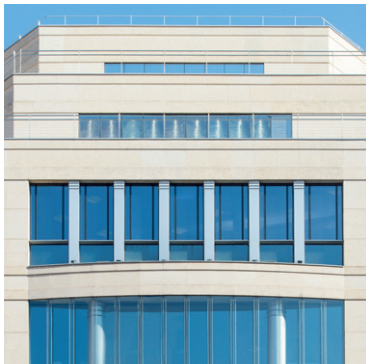


13 Complex d'oficines Illacuna

Illacuna, situat en ple districte 22@, una de les zones amb més activitat econòmica de Barcelona, és un edifici insígnia tant per la seva situació com per les seves excepcionals característiques. Es tracta d'un complex immobiliari singular format per tres edificis amb plantes tipus diferents que allotgen oficines de disseny avantguardista. El joc de volums de l'edifici, construït en diversos nivells, dóna sensació de lleugeresa i aporta dinamisme visual a una obra de grans dimensions que destaca per la seva originalitat i contundència.



Barcelona



14 Berlín, 38-48 / Numància, 46

Aquest edifici, projectat pel famós arquitecte Ricardo Bofill, es caracteritza per la capacitat de conjugar una composició d'esperit classicista amb una definició constructiva i tècnica de gran actualitat. El recurs d'agrupar dues plantes en un sol motiu compositiu atorga a l'edifici un toc de monumentalitat sense detriment de la utilitat i el bon funcionament del conjunt. Les set plantes destinades a oficines s'organitzen segons un sistema modular que permet disposar amb versatilitat d'oficines de mides diverses.



15 Plaça d'Europa, 42-44

Aquest singular edifici d'oficines d'última generació té 4.869m² sobre rasant. L'immoble està ubicat al municipi de l'Hospitalet de Llobregat, dins la nova àrea de negocis de la Plaça d'Europa, a la confluència del carrer Amadeu Torner amb la Gran Via de les Corts Catalanes. La zona està dotada de comunicacions excel·lents amb el centre de Barcelona i l'aeroport del Prat.



16 Torre BCN

La torre, formada per una planta baixa porticada i dotze plantes dedicades a oficines, se situa a la Plaça Cerdà, al límit administratiu entre Barcelona i l'Hospitalet de Llobregat.

La torre ocupa una posició privilegiada a la ciutat, tant per la seva visibilitat des de la Gran Via, una de les principals portes d'accés a Barcelona, com per l'accés immediat al centre urbà, a l'aeroport i als grans recintes d'exposició.





17 Parc Glòries

Nou projecte d'un edifici emblemàtic d'oficines a la zona més *prime* del 22@, amb acabats i especificacions tècniques d'extrema qualitat i sostenibilitat amb finalització prevista per al 2018. Parc Glòries és un projecte destinat a convertir-se en un emblema de la ciutat de manera imminent. Disposarà de més de 24.000m² distribuïts en 17 plantes d'altura dissenyades per Batlle & Roig. L'edifici serà un dels primers actius amb certificació Leed Platinum al mercat d'oficines de Barcelona.



18 Travessera de Gràcia, 47-49

Immoble d'oficines ubicat a la zona CBD de Barcelona, amb una superfície sobre rasant de gairebé 9.000m² repartits en una planta baixa, una planta entresol, vuit plantes addicionals i una superfície sota rasant de 1.700m². L'actiu allotja la seu espanyola del grup Bertelsmann i de les seves filials amb un contracte de permanència de cinc anys.



19 Plaça d'Europa, 34

Al començament del 2017, Colonial va reforçar la seva posició a Plaça d'Europa, una de les zones de negocis que més s'ha desenvolupat els darrers anys a Barcelona, amb un projecte nou per a la construcció d'un edifici d'oficines de 21 plantes amb una superfície total sobre rasant de 14.000m² i 150 places d'aparcament. El projecte es desenvoluparà mitjançant una *joint venture* amb la societat Inmo, filial immobiliària de la família Puig, propietària del sòl i amb seu corporativa al solar adjacent. L'immoble obtindrà una certificació energètica *Leed Gold*.



Gal·la Placídia (Projecte futur - adquisició 2018)

Adquisició al començament del 2018, en el marc del projecte Alpha III, d'un edifici d'oficines ubicat a la zona CBD de Barcelona amb una superfície s/r de 4.300m². L'actiu es troba en una ubicació molt cobejada per les empreses de *coworking* per les seves comunicacions excel·lents. L'espai es rehabilitarà i es llogarà totalment a l'empresa de *coworking* de Colonial: Utopic_US.





Madrid

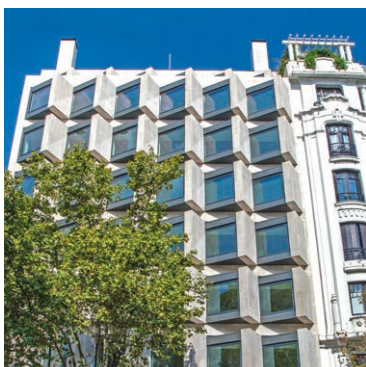


Madrid



1 Paseig de Recoletos, 37-41

Es tracta d'un edifici emblemàtic situat en un dels punts neuràlgics de Madrid. Un emplaçament únic al costat de la Plaça de Colón, una zona caracteritzada per una gran activitat econòmica i per la proliferació d'edificis distintius d'empreses multinacionals, així com d'hotels i habitatges d'alt nivell. L'exquisida rehabilitació integral efectuada en l'edifici l'ha convertit en un referent arquitectònic de l'eix Recoletos-Prado.



2 Génova, 17

Immoble d'oficines de gairebé 5.000m² situat al carrer de Génova número 17 de Madrid. Aquest immoble s'ha renovat completament, la qual cosa li ha permès obtenir la certificació Breeam Very Good.



3 Paseig de la Castellana, 52

Aquest edifici destaca per una façana inusual d'estil neoclàssic i una gran simplicitat de línies que l'estilitzen i la personalitzen. La seva privilegiada situació, en una cantonada, permet que els seus usuaris gaudeixin d'una gran lluminositat. I una ubicació excepcional en ple Paseig de la Castellana, l'eix de negocis més important de la ciutat, fa que sigui un autèntic privilegi treballar en aquest gran edifici d'oficines.





4 Passeig de la Castellana, 43

Es tracta d'un edifici d'oficines modern situat al principal eix de negocis de la ciutat. Disposa de comunicacions excel·lents, tant en transport públic com en privat. La seva magnífica localització, al xamfrà del Passeig de la Castellana amb el de General Martínez Campos, i una façana àmplia i elegant que combina refinadament granit i vidre fan que aquest edifici sigui un punt de referència visual obligat a la rotonda d'Emilio Castelar.



5 Miguel Ángel, 11

La concepció d'aquest edifici singular s'articula a partir d'una imponent façana de doble vidre. Els espais destinats a oficines, completament exteriors i diàfans, es distribueixen al llarg d'una magnífica zona envidrada i al voltant d'un nucli central amb tres ascensors. Situat al districte de negocis de Madrid, a pocs metres del Passeig de la Castellana, l'edifici ocupa un lloc privilegiat a la confluència del carrer de Miguel Ángel amb el Passeig del General Martínez Campos i gaudeix d'excel·lents comunicacions.



6 José Abascal, 56

Un edifici projectat per transmetre solidesa i elegància. Disposa de vuit plantes sobre rasant i d'una façana sòbria, però amb entitat. L'estructura està formada per franges de granit alternat amb vidre i conjuga el grau just d'estabilitat amb finestrals amplis que deixen passar la llum. Aquesta arquitectura sensata i funcional el converteixen en l'edifici d'oficines perfecte. En ple districte de negocis de Madrid, a pocs metres del Passeig de la Castellana, gaudeix d'una ubicació excel·lent i una comunicació immillorable.



Madrid



7 Santa Engracia

Es tracta d'un immoble d'oficines *Core* situat a la zona CBD de Madrid que disposa d'una superfície sobre rasant de gairebé 13.500m² d'oficines i 178 places d'aparcament.



8 Poeta Joan Maragall, 53

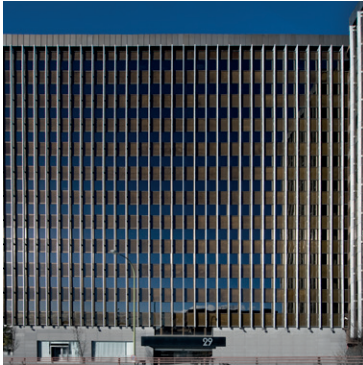
Poeta Joan Maragall és un carrer que arrenca al Palau de Congressos, puja paral·lel al Passeig de la Castellana i acaba a prop de la plaça de Castilla. És en aquest entorn, a la part alta del carrer, on està ubicat aquest notable edifici de deu plantes caracteritzat per un disseny elegant, amb una estructura rectangular sense ostentacions i de concepció aparentment senzilla. L'edifici respira confort i una atmosfera d'equilibri i distinció molt agradable que s'aprecia a les diferents parts que el formen.



9 Estébanez Calderón, 3-5 "Discovery building"

Aquest immoble va ser adquirit el maig de 2015 i està situat al carrer Estébanez Calderón, 3-5, a pocs metres del Passeig de la Castellana. L'edifici es va enderrocar per construir-hi un immoble singular de nova planta, que incorpora les últimes tecnologies i innovacions en materials. El nou edifici d'oficines té un total de 10.200m² de superfície llogable, repartits en plantes que permetran obtenir una eficiència d'espais elevada. Discovery Building ha obtingut el segell *LEED Platinum*, el màxim certificat de sostenibilitat.





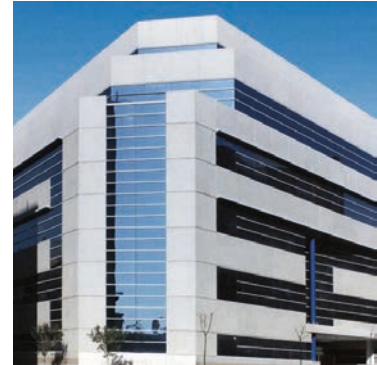
10 Agustín de Foxá, 29

Es tracta d'un exclusiu edifici d'oficines situat en una zona totalment consolidada a poca distància de la Plaça de Castilla i davant de l'estació de Chamartín. L'edifici disposa de façana de mur cortina amb acabats en alumini de color bronze. Està configurat per una planta baixa d'accés, un entresolat i 11 plantes tipus sobre rasant, cadascuna de les quals té 576m² llogables de superfície totalment exterior. Accés directe mitjançant transport públic o privat. El complex en què està ubicat disposa d'un aparcament propi.



11 Hotel Tryp Chamartín

Es tracta d'un edifici destinat a ús hotelier situat en una zona totalment consolidada a poca distància de la Plaça de Castilla i davant de l'estació de Chamartín. La construcció destinada a hotel de tres estrelles consisteix en una planta baixa i 12 plantes sobre rasant amb un total de 203 habitacions. Accés directe mitjançant transport públic o privat. El complex disposa d'un aparcament propi.



12 López de Hoyos, 35

Aquest excepcional edifici d'oficines està ubicat en una zona totalment consolidada. La imponent façana, que harmonitza peces de pedra artificial, maó vist i perfils de mur cortina, i el seu aspecte modern i tecnològicament avançat desperten, des del primer moment, un gran interès. Però en aquest singular immoble no només destaca l'arquitectura exterior. També ho fa la qualitat i l'elegància dels espais interiors, dissenyats per allotjar oficines de primer nivell, en els quals la funcionalitat i la flexibilitat són requisits indispensables.



Madrid



13 Príncipe de Vergara, 112

Immoble situat al carrer Príncipe de Vergara, 112, de Madrid. L'edifici actual s'ha enderrocat per construir un immoble singular, que incorporarà les últimes tecnologies i disposarà de les certificacions ambientals i de sostenibilitat més prestigioses. El nou edifici d'oficines disposarà d'aproximadament 11.400m² de superfície llogable, repartits en plantes que permetran obtenir una elevada eficiència d'espais, a més de la certificació energètica Leed Gold.



14 Francisco Silvela, 42

Aquest immoble té un aspecte contundent de fortalesa moderna, però amb un disseny intel·ligent de línies molt senzilles i elegants que l'estilitzen i el converteixen en un edifici diferent, de gran notorietat, que destaca fàcilment en qualsevol entorn urbà. Disposa de tres façanes envidrades que proporcionen una gran lluminositat i creen un ambient summament agradable per als usuaris. Està ubicat al costat de l'Avinguda d'América, molt a prop del centre de negocis de la ciutat, la qual cosa permet accedir ràpidament a l'aeroport de Barajas.



15 Ortega y Gasset, 100

Aquest edifici sòlid té com a característica principal la sobrietat, ja que té un estil basat en l'absència absoluta de motius ornamentals que poguessin distreure o entorpir la funció per a la qual està pensat: ser un excel·lent edifici d'oficines que respongui a qualsevol demanda que pugui plantejar una empresa o institució sense importar-ne la complexitat. La seva ubicació al prestigiós barri de Salamanca, nucli financer i de negocis, concretament en un dels carrers de més renom i amb més activitat comercial de Madrid, és un punt a favor important a l'hora de valorar-lo.



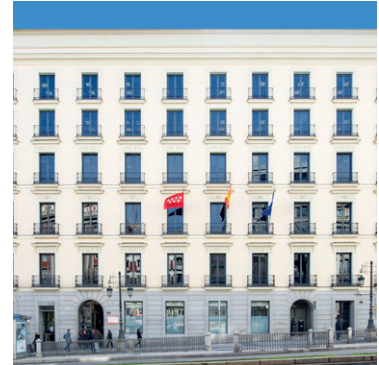
16 Ramírez de Arellano, 37

Aquest edifici està convenientment ubicat a la confluència de l'M-30 amb l'Avinguda d'América, en un entorn totalment consolidat i a pocs minuts tant de l'aeroport com del centre de la ciutat. La seva configuració, el seu disseny arquitectònic i la seva ubicació estratègica l'han convertit, sens dubte, en un referent del paisatge urbà de Madrid. A més, per la seva configuració i ubicació, es podria considerar un edifici idoni per a una seu corporativa.



17 MV 49 Business Park

Es tracta d'un complex immobiliari ubicat al carrer Martínez Villergas, al costat de la confluència de l'M-30 i l'Avinguda d'América. Aquesta situació privilegiada, exempt i envoltat de zones enjardinades, una composició arquitectònica majestuosa i unes façanes imponents als quatre vents l'han convertit en un autèntic referent arquitectònic de l'entrada a Madrid per l'Avinguda d'América. Als voltants de l'edifici hi ha multinacionals de primer nivell atretes pels accessos ràpids i còmodes i per la gran consolidació de la zona.



18 Alcalá, 30-32

Darrere d'una façana d'estil clàssic s'amaga un dels blocs d'oficines de més alt nivell i prestigi de la ciutat, ubicat en un lloc tan representatiu com és el carrer d'Alcalá, en ple centre històric i de l'àrea de negocis. L'edifici es va rehabilitar totalment l'any 1995 i els resultats van ser espectaculars, ja que el van convertir en un dels edificis d'oficines més notables per la seva originalitat i qualitat. Dos atris centrals amplis proporcionen una gran lluminositat a l'edifici i resolen de manera brillant la carència que plantejava l'estructura antiga.

Madrid



19 Alfonso XII, 62

La singularitat d'aquest immoble resideix en l'habilitat amb què es conjuguen el classicisme dels volums i la funcionalitat dels espais. Les diferents plantes de l'edifici ofereixen espais especialment diàfans i flexibles, amb molta lluminositat gràcies a amplis finestrals i amb unes vistes excepcionals del paisatge urbà que envolta l'edifici. Un avantatge important de l'edifici n'és la situació, davant del Parc del Retiro i a pocs metres del Passeig del Prado i de l'eix de La Castellana.



20 José Abascal, 45

Colonial ha adquirit un edifici situat al carrer José Abascal, 45 de Madrid. Es tracta d'una construcció arquitectònicament singular ubicada a la zona *prime* CBD i amb una superfície de més de 5.300m² que està llogat a firmes de primer nivell. Colonial ha portat a terme obres per rehabilitar l'edifici. L'import de la inversió és de 35€m i confirma el posicionament de Colonial com un dels líders en actius *prime* del mercat madrileny.



21 Serrano, 73

Es tracta d'un actiu situat al carrer de Serrano, 73 de Madrid amb una ubicació única al mercat *superprime* de la capital. L'immoble té una superfície de 4.200m² i és un dels edificis d'oficines de Madrid amb més reconeixement per la seva ubicació i qualitat extraordinàries.



22 Santa Hortensia, 26-28

Aquest immoble forma part de l'acord amb el Grupo Finaccess i està ubicat al carrer de Santa Hortensia, 26-28 de Madrid. L'actiu té una superfície de 47.000m² i està considerat un dels 7 edificis d'oficines més grans de la capital. L'immoble s'alça en una parcel·la de 12.500m² amb una ubicació estratègica i és únic per les seves característiques, per la qual cosa encaixa perfectament amb l'estratègia de Colonial de desenvolupar la millor cartera d'edificis *prime* d'Espanya.



23 Passeig de la Castellana, 163

Immoble d'oficines ubicat a la zona CBD de Madrid, amb una superfície sobre rasant de més de 10.900m² repartits en 11 plantes d'oficines i una planta baixa per a locals. També té dues plantes soterrànies. Les plantes són flexibles de prop de 900m² amb un disseny eficient i alta lluminositat.

L'edifici té dues entrades: una al Paseo de la Castellana i una altra al carrer Poeta Joan Maragall, 50. Durant els propers anys es rehabilitarà l'immoble, la qual cosa permetrà obtenir el certificat *Breeam Very Good*.



24 Arturo Soria, 336

Compra, en el marc del projecte Alpha III, d'un immoble d'oficines situat en el número 336 del carrer Arturo Soria de Madrid, que té una superfície de 8.663m² sobre rasant i gairebé 200 places d'aparcament. L'actiu presenta una ocupació propera al 100% i en destaca el recorregut potencial que té l'immoble per la seva ubicació, qualitat, dimensions i flexibilitat de l'espai.

Madrid



25 Campus Méndez Álvaro

Solar adquirit en el marc del projecte Alpha III on es crearà un campus emblemàtic de 90.000m² al sud del centre de Madrid (zona Méndez Álvaro). Les obres arrencaran a mitjan 2019 i acabaran a finals del 2021. Serà un macroprojecte en què es crearà un campus innovador d'ús mixt amb oficines i residencial de gamma alta. El campus inclourà grans àrees comunes de zones verdes i serveis per als inquilins del campus. El projecte obtindrà les màximes certificacions energètiques.



26 Méndez Álvaro II

Solar adquirit en el marc del projecte Alpha III i complementari a l'adquisició del campus Méndez Álvaro, on es construirà un edifici d'oficines de referència de 20.275m² al sud del centre de Madrid (zona Méndez Álvaro). L'edifici tindrà 16 plantes d'oficines i 270 places d'aparcament. Les plantes seran flexibles de prop de 1.300m² i amb un disseny eficient, que permetrà obtenir les màximes certificacions energètiques. Les obres de construcció començaran el 2018 i els actius es lliuraran durant la segona meitat del 2020 (un any abans del campus Méndez Álvaro).



● EGEO - Campo de las Naciones (adquisició 2018)

Adquisició al començament del 2018, en el marc del projecte Alpha III, d'un edifici d'oficines situat a Campo de las Naciones, que té una superfície de 18.000m², distribuïts en sis plantes i amb 350 places d'aparcament. L'actiu consta de dues ales de distribució independents, amb un vestíbul central atractiu coronat per una claraboia, que proporciona una bona il·luminació a les àrees interiors. Les plantes són flexibles amb 3.000m² divisibles en un màxim de vuit mòduls, que permeten allotjar-hi diversos *tenants*. L'actiu es troba a la millor zona de Campo de las Naciones i té unes connexions de transport públic excel·lents. Actualment, l'actiu té una ocupació del 93%.







Paris

París



1 Louvre Saint-Honoré

Aquest immoble, caracteritzat per una ubicació de primera categoria davant del Louvre, disposa d'enormes plantes funcionals, cadascuna amb una superfície de 5.400m². S'ha posat en marxa un projecte de desenvolupament de l'espai de *retail* a les plantes sota rasant, a la planta baixa i a la primera planta de l'edifici. Aquest projecte *Prime Factory* es portarà a terme amb acabats i especificacions tècniques de màxima qualitat per atreure *tenants* de primer nivell.



2 Washington Plaza

Aquest edifici té una amplitud de 8.000m² i està ubicat a prop dels Champs-Élysées, per la qual cosa figura en el primer rang dels conjunts terciaris parisiencs.

Actualment s'està portant a terme un ambiciós projecte de remodelació del centre de negocis per transformar-ne radicalment el funcionament, la identitat i la imatge. Així es vol crear un gran vestíbul al costat de l'avinguda de Friedland i una espectacular galeria interior oberta a espais paisatgístics privats.



3 Galerie des Champs-Élysées

Aquesta construcció és el símbol d'una de les localitzacions més prestigioses de París, al costat del tram més freqüentat de l'avinguda dels Champs-Élysées. S'han efectuat treballs importants de reestructuració a la galeria, que, totalment redissenyada per Jean Nouvel, ha recuperat l'orgull i l'elegància. Aquest conjunt nou d'estil haussmanià i sobri destil·la classe i presenta trets de modernitat amb l'enllumenat i les escales mecàniques en metall negre.

Tota la cartera de París disposa de certificacions energètiques





4 90 Champs-Élysées

Aquest immoble contemporani, situat sobre la Galerie des Champs-Élysées i remodelat recentment per Jean Nouvel, disposa d'una façana coberta amb pedra tallada utilitzada als edificis haussmanians més distingits. L'edifici es va reestructurar i ara té tres magnífiques plantes lluminoses de 1.200m².



5 92 Champs-Élysées Ozone

Aquest immoble, lloc de residència de Thomas Jefferson durant la seva estada a París de 1785 a 1789, és un dels més ben situats de l'avinguda dels Champs-Élysées, a la cantonada amb el carrer de Berri. L'edifici es va reestructurar completament per atorgar-li tot el prestigi que mereix. La reestructuració es va completar l'any 2012 amb l'obtenció de la certificació HQE® per a les oficines.

La planta baixa de l'immoble està ocupada per comerços i els cinc pisos superiors, per oficines d'alt nivell.



6 Cézanne Saint-Honoré

Aquest excepcional conjunt immobiliari, utilitzat per a oficines, comerços i habitatges, està constituït per dos edificis autònoms situats un davant de l'altre als dos costats d'un carrer privat de 100 metres de llarg per 15 metres d'ample, al cor de la zona de negocis tradicional de la capital francesa. L'edifici, inaugurat el març de 2005 després d'una restauració exemplar, data dels anys trenta i es caracteritza per l'absència de murs de càrrega, la qual cosa permet que tingui plantes funcionals de grans dimensions. El Cézanne Saint-Honoré, guardonat amb dos premis els anys 2004 i 2005, constitueix una de les joies de SFL.

París



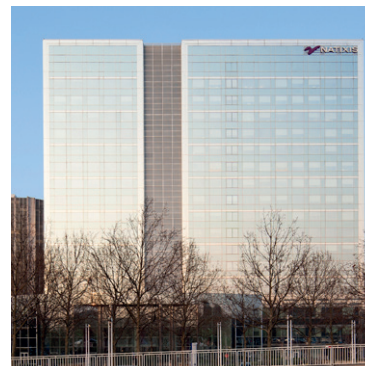
7 Édouard VII

El conjunt haussmanià Édouard VII té una superfície d'una hectàrea i mitja i està situat entre l'Opéra Garnier, la Madeleine i el Boulevard des Capucines. Aquesta ubicació al cor d'uns dels barris més concorreguts de París i el prestigi de la seva arquitectura, resultat d'una profunda reestructuració, l'han convertit en un aparador excepcional. La voluntat de SFL és permetre que aquest conjunt històric es modernitzi i s'enriqueixi mitjançant la remodelació dels espais d'oficines, la recepció i les zones residencials a través de la vegetaltzació dels passadissos interiors i de l'animació del carrer comercial.



8 176 Charles de Gaulle

Aquest immoble, ubicat a l'eix que uneix l'Étoile i La Défense, disposa d'oficines i d'un gran local comercial a la planta baixa. La part central de la façana s'estén davant dels nous jardins paisatgistes.



9 Rives de Seine

Aquest immoble, ubicat a la vora del Sena, a prop de la Gare de Lyon i del nucli de transports col·lectius, és un dels grans emblemes de la renovació del barri de negocis de l'est parisenc. L'edifici, construït l'any 1974, disposa de 16 plantes i un gran vestíbul que domina el Sena. Va ser objecte d'una rehabilitació important que va concloure el 2001 i que va permetre dissenyar-hi plantes modernes, lluminoses i flexibles de 1.200m².

Tota la cartera de París disposa de certificacions energètiques





10 96 Iéna

Futur projecte per a la creació d'un complex d'oficines *prime* situat al cor del CBD de París, a prop de l'*Arc de Triomphe*. El projecte serà dissenyat pel famós arquitecte francès Dominique Perrault, que crearà un edifici icònic amb acabats i especificacions tècniques d'alta qualitat. S'optimitzaran els espais comuns de les plantes d'oficines i es crearan espais verds al pati interior, així com un atri intern que permetrà que la llum entri fins a la planta -2. L'immoble disposarà de les millors certificacions energètiques. L'inici està previst per al 2018 i la finalització, l'any 2020.



11 131 Wagram

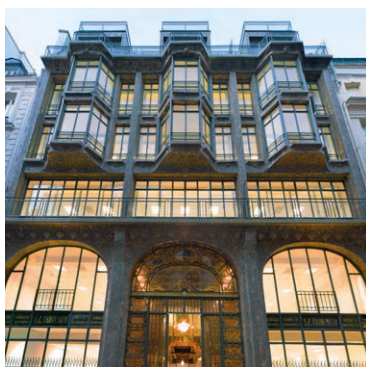
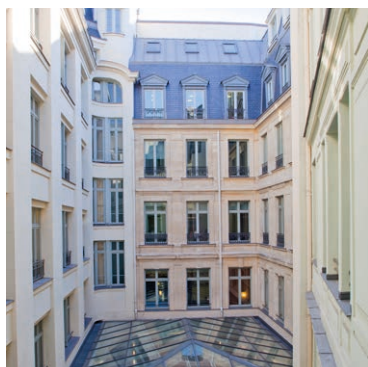
L'immoble està a la mateixa distància del parc Monceau que de la plaça de l'Étoile, i fa cantonada amb el carrer de Prony. Està format per nou plantes d'oficines construïdes sobre cinc soterranis i té una terrassa i un jardí interior. Les plantes, d'aproximadament 800m², són lluminoses i es poden condicionar amb flexibilitat (auditori, restaurant, etc.). L'interior dels locals es va renovar entre el 2004 i el 2005.



12 103 Grenelle

Aquest complex històric, situat a la Rive Gauche, al *quartier des ministères*, està dominat per una torre que al segle XIX va allotjar la primera xarxa de telègraf òptic de Chappe i, fins fa poc, l'administració de les línies de telègraf. Des de mitjans de 2009, i després d'una gran reestructuració de dos anys, l'immoble disposa de 15.000m² d'oficines de primera categoria per arrendar que tenen la certificació HQE®. També ofereix plantes amb una distribució tradicional amb envans, així com magnífics espais de més de 1.500m² a la torre Chappe per a distribucions paisatgístiques o mixtes. Aquest complex també inclou prestacions de serveis d'alt nivell.

París



13 Haussmann Saint-Augustin

El 2007, després de dos anys de treball, SFL va transformar quatre immobles del Boulevard Haussmann en un conjunt terciari d'alt nivell que ofereix unes condicions de treball òptimes. El conjunt té una superfície d'uns 13.000m² repartits en set pisos que ocupen un lineal de façana de 82m d'obra de carreus. S'articula al voltant d'un gran vestíbul central il·luminat per una vidriera. L'ús de materials naturals i nobles proporciona calidesa i esteticisme arquitectònic, i l'elegant decoració interior afegeix un toc clàssic als trets contemporanis.

14 6 Hanovre

Aquest immoble de 1908, amagat rere una façana d'*art nouveau* i inscrit al registre complementari de monuments històrics, és obra de l'arquitecte Adolphe Bocage. Al gran vestíbul de l'entrada hi ha una gran escala de ferradura. La façana està formada per dues obertures rectangulars al tercer pis amb balcons envidrats a sobre. El formigó de la façana, del vestíbul i del forat de l'escala està cobert de gres d'Alexandre Bigot. L'immoble està situat al centre de la ciutat financera, a prop de la Borsa de París, i domina el *quartier* de l'Opéra amb la seva gran terrassa panoràmica. Recentment s'ha restaurat exhaustivament per oferir oficines ben distribuïdes i lluminoses.

15 #Cloud

Aquest complex, format per tres edificis, està situat molt a prop del Palais Brongniart i de l'Opéra, a la ciutat financera. Aquest conjunt immobiliari s'està redissenyant per crear un espai vital únic en plantes flexibles i modernes, dotades de serveis prestigiosos: centre de negocis, consergeria, restaurant, terrassa panoràmica, sala de *fitness*, etc.

Tota la cartera de París disposa de certificacions energètiques





16 Le Vaisseau

Aquest immoble, situat a l'île Saint-Germain, deu el seu nom (en català, "El Vaixell") a la seva forma atípica. La façana evoca una arquitectura naval, amb un sostre mòbil que es pot obrir completament en tota la seva longitud. L'arquitecte Jean Nouvel va dissenyar aquest edifici de més de 6.000m² i el va finalitzar l'any 1992 amb el concepte innovador d'"un vaixell amarrat a una illa". SFL va adquirir Le Vaisseau el 2006 i va voler reintegrar-lo plenament a l'entorn mitjançant la reinterpretació del concepte inicial i participant en la valorització del patrimoni del lloc.



17 112 Wagram

El 112 Wagram, situat entre la plaça de l'Étoile i la porta de Champerret, es distingeix per l'elegància de la seva arquitectura industrial, el seu disseny interior contemporani i l'ús de materials nobles, però també pel volum interior: gairebé quatre metres d'alçària des del sostre al primer i al segon pis, tres grans terrasses, un pati i un jardí interior arbrat. Darrere de la façana metàl·lica de maó i vidre, aquest conjunt d'oficines noves disposa de dues plantes de més de 1.100m² flexibles, eficients i lluminoses.



18 4-8 Rue Condorcet

Situat al districte 9, l'edifici Condorcet es troba a prop del CBD de París i els principals centres de transport. Tota la propietat data de finals del segle XIX i està formada per set edificis. Gaudeix d'una ubicació prominent envoltat per quatre carrers: Maubeuge, Condorcet, Pétrelle i Faubourg Poissonnière. La conservació dels seus elements històrics fa que aquest complex estigui ple d'història. L'interior dels edificis inclou moltes característiques neoclàssiques, com ara les columnes tallades, els sostres pintats o molts elements decoratius en marbre i fusta. El prestigi dels edificis està reforçat per l'escala monumental de l'edifici central i per un ampli pati enjardinat.

L'immoble, construït a partir de 1863 per l'arquitecte Léon Armand Darrou, té una arquitectura de prestigi i és la ubicació històrica del grup GDF, que l'ocupa des que es va construir.

París



19 9 Avenue Percier

Aquest edifici d'oficines de 6.000m² està situat a l'avinguda Percier número 9, al districte 8 de París. La construcció, d'estil *art déco* i ubicada al districte central de negocis, ofereix plantes d'oficines flexibles i eficients, i disposa de les millors prestacions que defineixen un edifici de qualitat *prime* a la capital francesa.



20 112-122 Av. Emile Zola

Al començament del 2017, el Grup Colonial va tancar, per mitjà de la seva filial francesa, una transacció per un import de 165€m per adquirir la seu històrica del Grup SMA. L'immoble es troba en una ubicació *prime* a 112-122 Avenue Émile Zola, al centre del districte 15 de París. A més, té una superfície d'aproximadament 21.000m². En el quart trimestre del 2017, SMA es va traslladar a una seu nova. El Grup Colonial ha aprofitat per reestructurar l'immoble i transformar-lo en un dels complexos d'oficines més grans del sud de la capital francesa. El projecte disposarà de 1.400m² de planta amb gran lluminositat i funcionalitat eficient. Tindrà una entrada doble, que optimitzarà la divisibilitat, i un jardí arbrat que envolta l'actiu.

Tota la cartera de París disposa de certificacions energètiques









10



Estratègia de
cara al futur

10. Estratègia de cara al futur

Actualment, Colonial és la socimi de referència en el mercat d'oficines de qualitat a Europa i, des de les acaballes de juny del 2017, és membre de l'IBEX 35, índex de referència de la borsa espanyola.

La companyia té una capitalització de mercat de més de 4.000 milions d'euros, amb un capital flotant proper al 60%, i gestiona un volum d'actius de més de 9.000 milions d'euros.

L'estratègia de la companyia se centra en la creació de valor industrial amb la creació de producte *prime* de màxima qualitat per mitjà de l'actuació de reposicionament i la transformació immobiliària dels actius.

En concret, l'estratègia es basa en els pilars següents:

- > Un model de negoci centrat en la transformació i la creació d'oficines de màxima qualitat en ubicacions *prime*, sobretot al CBD (Central Business District).
- > Un compromís màxim en la creació d'oficines que responen a les millors exigències del mercat, amb un èmfasi especial en l'eficiència i la sostenibilitat.
- > Una estratègia paneuropea diversificada en els mercats d'oficines de Barcelona, Madrid i París.
- > Una estratègia d'inversió que combina adquisicions *Core* amb adquisicions *Prime Factory* amb components *value added*.
- > Un enfocament clarament industrial immobiliari per capturar una creació de valor superior a la mitjana del mercat.

Actualment, Colonial és la companyia d'Europa amb més focalització en zones del centre de la ciutat i lidera el mercat immobiliari espanyol en termes de qualitat, sostenibilitat i eficiència de la seva cartera d'oficines.

Així mateix, ha adoptat un enfocament integral de tots els àmbits de la responsabilitat social corporativa i aspira als màxims estàndards de (1) sostenibilitat i eficiència energètica, (2) govern corporatiu i transparència, així com (3) excel·lència en RH i actuacions socials, que ha convertit en una part integral de l'estratègia del Grup.

Els darrers tres anys, el Grup ha dut a terme satisfactòriament el seu programa d'adquisicions fent inversions amb un valor de més de 1.500 milions d'euros (imports compromesos incl. capex futur). Totes les adquisicions corresponen a actius en bones ubicacions amb uns fonamentals bons, potencial de retorn addicional per mitjà del reposicionament immobiliari i sempre mantenint la màxima disciplina financera.

L'estructura de capital és sòlida, amb un LTV per sota del 40% (un dels més baixos del sector) i un dels millors ràntings en el sector espanyol.

L'estratègia de la societat passa per consolidar-se com a líder d'oficines *prime* a Europa, amb un èmfasi especial en els mercats de Barcelona, Madrid i París:

- > Una estructura de capital sòlida amb una clara vocació de mantenir els màxims estàndards de qualificació creditícia.
- > *Investment grade*.
- > Una rendibilitat atractiva per a l'accionista basada en una rendibilitat recurrent, combinada amb una creació de valor immobiliari a partir d'iniciatives *value added*.







11

Sobre
l'Informe

11. Sobre l'Informe

L'Informe Anual Integrat de Colonial 2017 representa la integració dels continguts de l'estratègia empresarial, govern corporatiu, exercici actual i projeccions a futur, com també de la quarta publicació de l'organització en matèria de Responsabilitat Social Corporativa.

Característiques de l'Informe

Estàndards considerats en l'elaboració de l'Informe Anual Integrat 2017

El Grup Colonial ha elaborat l'Informe Anual Integrat del 2017 que inclou, a més de la informació que es comprenia en els informes anuals en anys anteriors, tota la informació sobre l'exercici en matèria mediambiental, social i governamental, com també la comparativa amb el 2016 per poder veure la progressió de la Companyia.

Per a això, l'Empresa ha utilitzat els principis d'elaboració d'informes de sostenibilitat de Global Reporting Initiative (GRI), a la seva versió d'estàndards i en línia amb l'opció exhaustiva, model de referència en el *reporting* de la informació no financera i la nova versió d'EPRA (European Public Real Estate Association). En aquesta línia, Inmobiliària Colonial ha realitzat un estudi per poder adaptar-se a les millors pràctiques del mercat en matèria de *reporting*.

Per a la definició del seu contingut i elaboració, primer es va realitzar un nou estudi de materialitat que tenia en compte tots els aspectes en matèria Mediambiental, Social i Governamental que poguessin influir en la Companyia i sobretot en els seus grups interès, prestant especial atenció als compromisos de la Companyia amb aquests.

L'objectiu principal de l'informe anual és donar a conèixer a tots els grups d'interès l'exercici en matèria Mediambiental, Social i Governamental de Colonial durant 2017, com també els seus objectius per a 2018.



Assumptes materials	Grup d'interès	Indicadors GRI	EPRA sBPR	Dins/Fora de l'organització	Capítol de l'Informe on es tracta l'assumpte
1. Ubicació i accessibilitat	Clients	GRI 416-1	EPRA-H&S-Asset	Dins i fora	3. Evolució del negoci
2. Eficiència del servei de la Companyia	Clients Societat	GRI 203-1 GRI 203-2 GRI 307-1		Dins i fora	3. Evolució del negoci 7. Relació amb la comunitat
3. Comunicació i satisfacció del client	Clients	GRI 102-43 GRI 102-44		Dins i fora	3. Evolució del negoci
4. Certificació	Clients	GRI 102-44 GRI 102-5 GRI 417-1 GRI CRE8	EPRA-Cert-Tot	Dins i fora	3. Evolució del negoci 7. Relació amb la comunitat
5. Generació de valor per a l'accionista	Clients Societat	GRI 201-1 GRI 201-3		Dins i fora	3. Evolució del negoci
6. Rellevància de les inversions en RSC (CAPEX/OPEX)	Clients Societat Accionistes i inversors			Dins i fora	6. Eco-eficiència
7. Consum responsable (energia, matèries primeres, aigua i residus)	Societat Clients	GRI 301-1 GRI 302-1 GRI 302-2 GRI 302-3 GRI 302-4 GRI 302-5 GRI 303-1 GRI 306-2 GRI CRE1 GRI CRE2 GRI CRE3	EPRA - Elec-Abs/ EPRA - Elec-LfL/ EPRA - DH&C-Abs/ EPRA - DH&C-LfL/ EPRA - Fuels-Abs/ EPRA - Fuels-LfL EPRA - Water-Abs/ EPRA - Water-LfL EPRA - Energy-Int EPRA - Water-Int EPRA - GHG - Int	Dins	6. Eco-eficiència

Assumpes materials	Grup d'interès	Indicadors GRI	EPRA sBPR	Dins/Fora de l'organització	Capítol de l'Informe on es tracta l'assumpte
8. Gestió i eficiència de les emissions	Societat	GRI 305-1	EPRA-GHG-Dir-Abs	Dins	6. Eco-eficiència
	Clients	GRI 305-2	EPRA-GHG-Indir-Abs		
		GRI 305-5			
9. Seguretat i gestió de riscos ambientals	Societat	GRI CRE8	EPRA-Cert-Tot	Dins i fora	6. Eco-Eficiència
	Clients				
	Proveïdors				
	Empleats				
10. Compres i relacions amb proveïdors	Proveïdors	GRI 204-1		Dins i fora	5. Equip de professionals
		GRI 308-1			
11. Atracció del talent i formació	Empleats	GRI 401-1	EPRA-Emp-Turnover	Dins	5. Equip de professionals
		GRI 401-2	EPRA-Emp-Training		
		GRI 401-3	EPRA-Emp-Dev		
		GRI 404-1	EPRA-Diversity-Emp		
		GRI 404-2			
		GRI 404-3			
GRI 405-1					
12. Diversitat i igualtat d'oportunitats	Empleats	GRI 401-1	EPRA-Emp-Turnover	Dins	5. Equip de professionals
		GRI 401-2	EPRA-Diversity-Emp		
		GRI 401-3			
		GRI 402-1			
		GRI 405-1			
13. Seguretat i salut	Empleats	GRI 403-1	H&S-Emp	Dins i fora	5. Equip de professionals
		GRI 403-2			
		GRI 403-4			
14. Qualitat de vida	Empleats	GRI 405-1	EPRA-Diversity-Emp	Dins i fora	5. Equip de professionals
	Clients	GRI 416-1	EPRA-H&S-Asset		
		GRI 417-1			3. Evolució del negoci
		GRI 102-43			
		GRI 102-44			

Assumpes materials	Grup d'interès	Indicadors GRI	EPRA sBPR	Dins/Fora de l'organització	Capítol de l'Informe on es tracta l'assumpte
15. Govern i transparència	Societat	GRI 205-1		Dins	1. Estructura accionarial i govern corporatiu
	Clients	GRI 205-2			
	Empleats	GRI 205-3			
	Accionistes i Inversors				
16. Ètica en els negocis	Societat	GRI 205-2		Dins	1. Estructura accionarial i govern corporatiu
	Clients	GRI 205-3			
	Empleats	GRI 419-1			
	Accionistes i Inversors	GRI 307-1			
17. Compromís amb la comunitat local	Sociedad	GRI 203-1		Dins i fora	7. Relació amb la comunitat
18. Tecnologia i Digitalització	Societat			Dins i fora	3. Evolució del negoci
	Clients				
	Accionistes i Inversors				
	Empleats				

Publicacions Corporatives

El present Informe forma part de l'exercici de transparència portat a terme des del Grup Colonial i se suma a quatre informes més publicats per Colonial per comunicar les activitats portades a terme a l'exercici 2017.

- > Informe de Govern Corporatiu Grup Colonial 2017
<http://www.inmocolonial.com/>
- > Resultats Anuals 2017
<http://www.inmocolonial.com/>
- > Résultats Annuels 2017
<http://www.fonciere-lyonnaise.com/fr>
- > Memòria RSE SFL
<http://www.fonciere-lyonnaise.com/fr>

Metodologies de càlcul

Per al càlcul de les emissions de CO2 generades pel Grup Colonial, s'han pres com a referència la metodologia de càlcul i els coeficients d'emissió establerts per la Comissió Internacional de l'Energia, la base de dades de la French Environment & Energy Management Agency, i l' European Public Real Estate Association, versió 2.0.

Punts de Contacte del Grup Colonial

Inmobiliària Colonial

Avinguda Diagonal, 532, 08006 Barcelona

Telèfon: 93 404 79 00.

Website: www.inmocolonial.com

Informació General:

informacio@inmocolonial.com

Relació Inversors:

inversores@inmocolonial.com

Accionistes:

accionistas@inmocolonial.com

Patrimoni Lloguers:

patrimoni@inmocolonial.com

Recursos Humans:

rrhh@inmocolonial.com

SFL Société Foncière Lyonnaise

42, rue Washington, 75008 Paris

Phone: +33 (0)1 42 97 27 00

Fax: +33 (0)1 42 97 27 26

Website: www.fonciere-lyonnaise.com

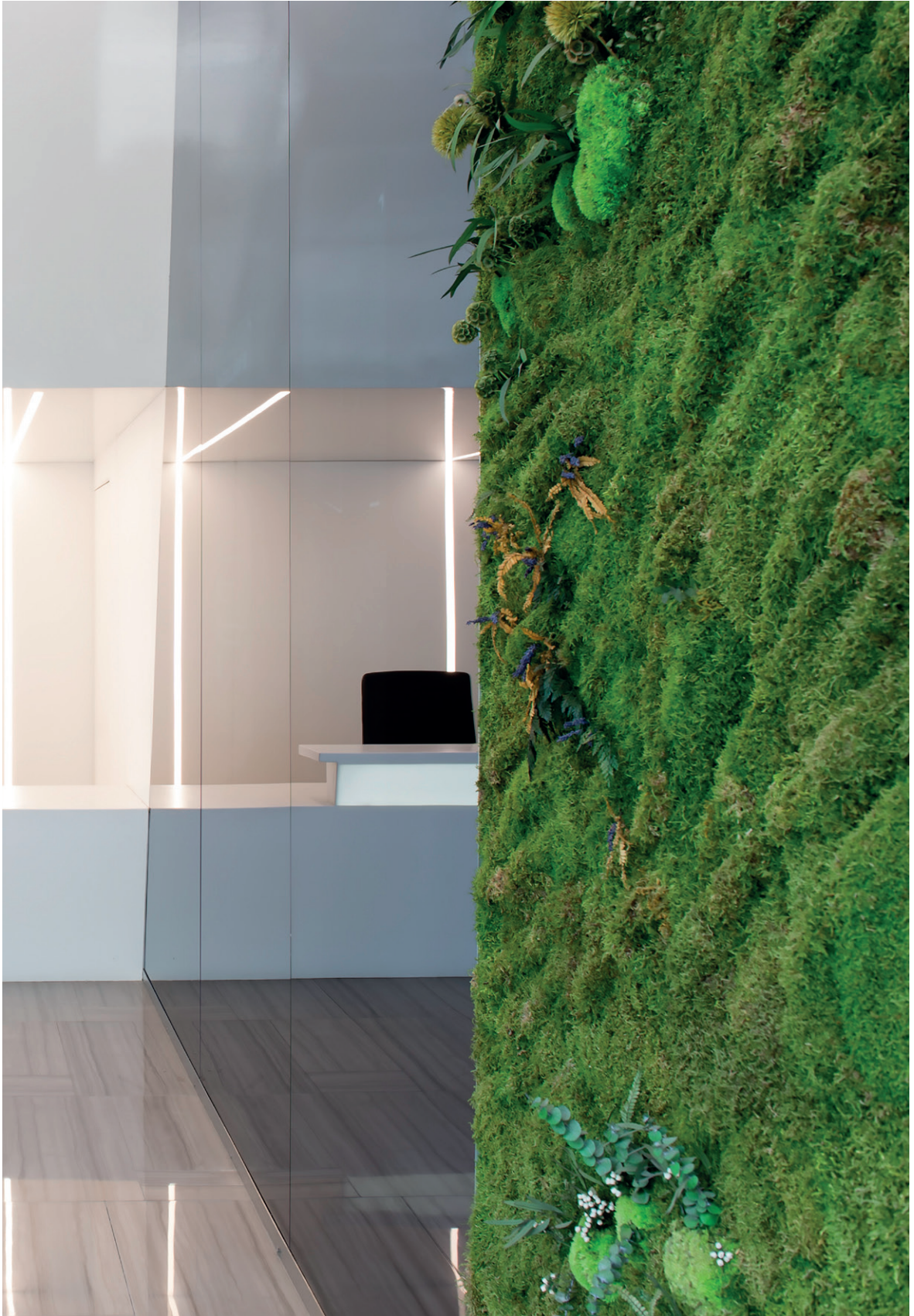
Locaparis:

www.locaparis.fr

AMF:

www.amf-france.org









12



Índexs GRI i
EPRA BPR'S

12. Índex de Continguts GRI

Estàndards universals

Continguts Generals	Descripció	Pàgina(es)	Abast
Perfil de l'organització			
GRI 102-1	Nom de l'organització.	Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A.	Grup Colonial
GRI 102-2	Activitats, marques, productes i serveis.	44-48 / 62-70/ 146-188	Grup Colonial
GRI 102-3	Ubicació de la seu central.	Pg. de la Castellana, 52 28046 Madrid	Grup Colonial
GRI 102-4	Localització de les activitats.	5	Grup Colonial
GRI 102-5	Propietat i forma jurídica.	28	Grup Colonial
GRI 102-6	Mercats servits.	5, 47-48 / 146-188	Grup Colonial
GRI 102-7	Dimensió de l'organització.	4, 36, 44, 97	Grup Colonial
GRI 102-8	Informació sobre empleats i altres treballadors.	97,98	Grup Colonial
GRI 102-09	Cadena de subministrament.	87-88, 109	Grup Colonial
GRI 102-10	Canvis significatius en l'organització i la cadena de subministrament.	16-18, 28, 38-39	Grup Colonial
GRI 102-11	Principi o enfocament de precaució.	11,12	Grup Colonial
GRI 102-12	Iniciatives externes.	32, 40, 122-124, 132-135	Grup Colonial
GRI 102-13	Participació en associacions.	32,40, 122-124	Grup Colonial
Estratègia			
GRI 102-14	Declaració del màxim òrgan de govern.	10-12	Grup Colonial
GRI 102-15	Impactes, riscos i oportunitats clau.	22-25 / 192	Grup Colonial

Continguts Generals	Descripció	Pàgina(es)	Abast
Ètica i integritat			
GRI 102-16	Valors, principis, estàndards i normes de comportament.	23-25	Grup Colonial
GRI 102-17	Mecanismes per a la consulta i la resolució de dubtes sobre ètica.	22-25	Grup Colonial
Govern			
GRI 102-18	Estructura de govern.	17-22 / 26-27	Grup Colonial
GRI 102-19	Presa de decisions.	17-22	Grup Colonial
GRI 102-20	Nivell de responsabilitat executiva vinculat a temes econòmics, ambientals i socials.	17-27	Grup Colonial
GRI 102-21	Consulta als grups d'interès sobre temes econòmics, ambientals i socials.	23/ 92	Grup Colonial
GRI 102-22 / EPRA-Gov-Board	Composició del màxim òrgan de govern i els seus comitès.	17-18 / Apartats C.1.2 i C.1.3 del IAGC 2017	Grup Colonial
GRI 102-23	Presidència del màxim òrgan de govern.	18 / Apartat C del IAGC 2017	Grup Colonial
GRI 102-24/ EPRA-Gov-Selecc	Nomenament i selecció del màxim òrgan de govern.	Apartat C del IAGC 2017	Grup Colonial
GRI 102-25/ EPRA-Gov-Col	Conflictes d'interès.	25 / Apartat D.6 del IAGC 2017	Grup Colonial
GRI 102-26	Participació del màxim òrgan de govern en l'establiment de la missió, els valors i l'estratègia.	Apartat C del IAGC 2017	Grup Colonial
GRI 102-27	Coneixement col·lectiu del màxim òrgan de govern.	19-21, 23 / Apartat G del IAGC 2017	Grup Colonial
GRI 102-28	Avaluació de l'acompliment del màxim òrgan de govern.	Apartat C.1.20 del IAGC 2017	Grup Colonial
GRI 102-29	Identificació i gestió d'impactes econòmics, ambientals i socials.	22-25/ Apartats C i E del IAGC 2017	Grup Colonial
GRI 102-30	Efectivitat dels processos de gestió de riscos.	22-25/ Apartats C i E del IAGC 2017	Grup Colonial
GRI 102-31	Revisió dels temes econòmics, ambientals i socials.	22-25/ Apartats C i E del IAGC 2017	Grup Colonial
GRI 102-32	Participació del màxim òrgan de govern en la rendició de comptes de sostenibilitat.	Consell d'Administració	Grup Colonial
GRI 102-33	Comunicació de consideracions crítiques.	Apartat C del IAGC 2017	Grup Colonial

Continguts Generals	Descripció	Pàgina(es)	Abast
GRI 102-34	Nombre i naturalesa de les consideracions crítiques.	Apartat C del IAGC 2017	Grup Colonial
GRI 102-35	Polítiques de retribució.	Apartat C del IAGC 2017	Grup Colonial
GRI 102-36	Procés per a la determinació de la retribució.	Informe Anual de Retribucions	Grup Colonial
GRI 102-37	Implicació dels grups d'interès en la retribució.	Apartat C del IAGC 2017	Grup Colonial
GRI 102-38	Ràtio anual de retribució.	No es disposa de processos per donar aquesta informació	Grup Colonial
GRI 102-39	Percentatge d'increment de la ràtio anual de retribució.	No es disposa de processos per donar aquesta informació	Grup Colonial
Participació dels grups d'interès			
GRI 102-40	Llistat de grups d'interès.	92	Grup Colonial
GRI 102-41	Negociació col·lectiva.	98	Grup Colonial
GRI 102-42	Identificar i seleccionar grups d'interès.	88, 92	Grup Colonial
GRI 102-43	Enfocament d'implicació de grups d'interès.	33, 87-88, 92	Grup Colonial
GRI 102-44	Temes principals i consideracions tractats.	Capítols: 3. Evolució del Negoci, 4. Negoci responsable, 5. Equip de professionals, 6. Eco-Eficiència, 7. Relació amb la comunitat	Grup Colonial
Pràctiques de rendició de comptes			
GRI 102-45	Entitats incloses en els estats financers consolidats.	28; Comptes anuals	Grup Colonial
GRI 102-46	Definició dels continguts de l'informe i les fronteres dels temes.	196-199	Grup Colonial
GRI 102-47	Llista de temes materials.	196-199	Grup Colonial

Continguts Generals	Descripció	Pàgina(es)	Abast
GRI 102-48	Reexpressions d'informació.	Han estat indicades en cada un dels casos mitjançant notes directes	Grup Colonial
GRI 102-49	Canvis en la rendició de comptes.	87-88	Grup Colonial
Perfil de l'informe			
GRI 102-50	Canvis en la rendició de comptes.	Any natural 2017	Grup Colonial
GRI 102-51	Data de l'últim informe.	Any natural 2016	Grup Colonial
GRI 102-52	Cicle de rendició de comptes.	Anual	Grup Colonial
GRI 102-53	Punt de contacte per a qüestions relacionades amb l'informe.	200	Grup Colonial
GRI 102-54	Declaracions sobre el nivell de conformitat amb els estàndards de GRI.	196	Grup Colonial
GRI 102-55	Índex de continguts GRI.	Capítol 12. Índex de Continguts GRI	Grup Colonial
GRI 102-56	Revisió externa.	L'informe no ha estat verificat	Grup Colonial
Enfocament de gestió			
GRI 103-1	Explicació del tema material i les seves fronteres.	86-88	Grup Colonial
G4-103-2	Enfocament de gestió i components.	86-88	Grup Colonial
G4-103-3	Avaluació de l'enfocament de gestió.	86-88	Grup Colonial

Estàndards temàtics

Aspectes materials
identificats en la
matriu de
materialitat

	Indicador	Descripció	Pàgina(es)	Abast
Categoria - econòmica				
Acompliment econòmic				
Generació de valor per a l'accionista	GRI 201-1	Valor econòmic directe generat i distribuït.	36-39/ 57-83	Grup Colonial
	GRI 201-2	Implicacions financeres i altres riscos i oportunitats del canvi climàtic.	No es disposa d'informació	Grup Colonial
	GRI 201-3	Obligacions derivades de plans de beneficis socials i altres plans de jubilació.	Apartat C del IAGC 2017	Grup Colonial
	GRI 201-4	Assistència financera rebuda d'administracions públiques.	No s'han rebut ajuts significatius d'aquesta naturalesa	Grup Colonial
Presència en el mercat				
	GRI 202-1	Ràtio de salari d'entrada base per gènere comparat amb el salari mínim local.	No material	
	GRI 202-2	Percentatge de directius que provenen de la comunitat local.	No material	
Impactes econòmics indirectes				
Eficiència del servei de la companyia i Compromís amb la Comunitat Local	GRI 203-1	Inversió en infraestructures i serveis de suport.	11-12, 36 -38, 62-70, 117-118	Grup Colonial
	GRI 203-2	Impactes econòmics indirectes significatius.	132-135	Grup Colonial
Pràctiques d'adquisició				
Compres i relacions amb proveïdors	GRI 204-1	Proporció de despesa en proveïdors locals.	109	Grup Colonial

**Aspectes materials
identificats en la
matriu de
materialitat**

	Indicador	Descripció	Pàgina(es)	Abast
Anticorrupció				
Govern i Transparència, i Ètica en els negocis	G4-205-1	Operacions avaluades en relació amb riscos relacionats amb corrupció.	22-25	Grup Colonial
	G4-205-2	Comunicació i formació sobre polítiques i procediments anticorrupció.	22-25	Grup Colonial
	G4-205-3	Incidents confirmats de corrupció i accions dutes a terme.	No s'han identificat casos de corrupció	Grup Colonial
Pràctiques de competència deslleial				
	G4-206-1	Accions legals per qüestions de competència deslleial, anticompetència i pràctiques monopolistes.	No material	
Categoria - mediambiental				
Materials				
Consum responsable (energia, matèries primeres, aigua i residus)	GRI 301-1	Materials utilitzats per pes o volum.	120	Grup Colonial
	GRI 301-2	Materials reciclats consumits.	120-123	Grup Colonial
	G4-301-3	Productes i embalatges recuperats.	No material	
Energia				
Consum responsable (energia, matèries primeres, aigua i residus), i Certificació i etiquetatge	GRI 302-1	Consum d'energia dins de l'organització.	113-116	Oficines pròpies del Grup
	EPRA - Elec-Abs	Consum total d'energia.	113-116	Oficines pròpies i arrendades en les quals es disposa de control de gestió de consums
	EPRA - Elec-LfL	<i>Like-for-Like</i> del consum d'energia.	113-116	Immobles considerats <i>Like-for-Like</i> Sostenible

**Aspectes materials
identificats en la
matriu de
materialitat**

	Indicador	Descripció	Pàgina(es)	Abast
Consum responsable (energia, matèries primeres, aigua i residus), i Certificació i etiquetatge	EPRA - DH&C-Abs	Total d'consum de calefacció i refrigeració.	113-116	Oficines pròpies i oficines arrendades a les quals es disposa de control de gestió de consums
	EPRA - DH&C-LfL	<i>Like-for-Like</i> del consum de calefacció i refrigeració.	113-116	Immobles considerats <i>Like-for-Like</i> Sostenible
	EPRA - Fuels-Abs	Consum total de combustible.	113-116	Oficines pròpies i oficines arrendades a les quals es disposa de control de gestió de consums
	EPRA - Fuels-LfL	<i>Like-for-Like</i> del consum total de combustible.	113-116	Immobles considerats <i>Like-for-Like</i> Sostenible
	GRI 302-2	El consum energètic fora de l'organització.	116, 219	Oficines arrendades a les quals es disposa de control de gestió de consums
	GRI 302-3	Intensitat energètica.	113-116	Oficines pròpies i oficines arrendades a les quals es disposa de control de gestió de consums i immobles considerats <i>Like-for-Like</i>
	GRI 302-4	Reducció del consum d'energia.	115-118	Grup Colonial

**Aspectes materials
identificats en la
matriu de
materialitat**

	Indicador	Descripció	Pàgina(es)	Abast
Consum responsable (energia, matèries primeres, aigua i residus), i Certificació i etiquetatge	GRI 302-5	Reduccions en els requeriments energètics dels productes i serveis.	113-118	Grup Colonial
	CRE1 / EPRA - Energy-Int	Intensitat Energètica dels edificis.	115-116	Oficines pròpies i oficines arrendades a les quals es disposa de control de gestió de consums

Aigua

Consum responsable (energia, matèries primeres, aigua i residus)	303-1 / EPRA - Water-Abs	Volum total d'aigua extreta segons la font.	121	Oficines pròpies i oficines arrendades a les quals es disposa de control de gestió de consums
	EPRA - Water-LfL	<i>Like-for-Like</i> del consum de l'aigua.	121	Immobles considerats <i>Like-for-Like</i> Sostenible
	CRE2 / EPRA - Water-Int	Intensitat de l'aigua dels edificis.	121	Oficines pròpies i oficines arrendades a les quals es disposa de control de gestió de consums
	GRI 303-2	Fonts d'aigua afectades significativament per extracció d'aigua.	No material	
	GRI 303-3	Aigua reciclada i reutilitzada.	No es reporta	

**Aspectes materials
identificats en la
matriu de
materialitat**

	Indicador	Descripció	Pàgina(es)	Abast
Biodiversitat				
	GRI 304-1	Instal·lacions operatives pròpies, arrendades, gestionades que siguin adjacents, continguin o estiguin situades en àrees protegides i àrees no protegides de gran valor per a la biodiversitat.	No material	
	GRI 304-2	Impactes significatius de les activitats, els productes i els serveis sobre la biodiversitat.	No material	
	GRI 304-3	Hàbitats protegits o restaurats.	No material	
	GRI 304-4	Espècies de la Llista Vermella de la UICN i incloses en els llistats de conservació nacionals els hàbitats de les quals es troben en àrees afectades per l'activitat.	No material	
Emissions				
Gestió i eficiència de les emissions, i Consum responsable (energia, matèries primeres, aigua i residus)	GRI 305-1/ EPRA - GHG – Dir - Abs	Emissions directes de GEI (abast 1).	114-116, 218, 221	Oficines pròpies a les quals es disposa de control de gestió de consums
	GRI 305-2/ EPRA - GHG-Indir - Abs	Emissions indirectes de GEI (abast 2).	114-116, 218, 221	Oficines pròpies i oficines arrendades a les quals es disposa de control de gestió de consums
	CRE3 / EPRA - GHG - Int	Intensitat de les emissions de gasos d'efecte hivernacle.	114-116, 218, 221	Immobles considerats <i>Like-for-Like</i> Sostenible
	GRI 305-3	Altres emissions indirectes de GEI (abast 3).	114-116, 218	Immobles considerats <i>Like-for-Like</i> Sostenible

**Aspectes materials
identificats en la
matriu de
materialitat**

	Indicador	Descripció	Pàgina(es)	Abast
Gestió i eficiència de les emissions, i Consum responsable (energia, matèries primeres, aigua i residus)	GRI 305-4	Intensitat d'emissions de GEI.	114-116, 218, 221	Oficines pròpies i oficines arrendades a les quals es disposa de control de gestió de consums
	GRI 305-5	Reducció d'emissions de GEI.	114-116, 218, 221	Grup Colonial
	GRI 305-6	Emissions de substàncies que esgoten l'ozó.	No material	
	GRI 305-7	NOx, SOx i altres emissions atmosfèriques significatives.	No material	

Efluents i residus

Consum responsable (energia, matèries primeres, aigua i residus)	G4-306-1	Vessament total d'aigües segons qualitat i destinació.	No material	
	G4-306-2/ EPRA Waste-Abs	Residus per tipologia i mètode de tractament.	Colonial no disposa d'aquesta informació el 2017. El Grup està treballant per a millorar el procés de <i>reporting</i>	Oficines pròpies i oficines arrendades a les quals es disposa de control de gestió de consums
	EPRA Waste-LfL	<i>Like-for-Like</i> de les diferents tipologies de residus.	Colonial no disposa d'aquesta informació el 2017. El Grup està treballant per a millorar el procés de <i>reporting</i>	Immobles considerats en <i>Like-for-Like</i> Sostenible
	G4-306-3	Vessaments significatius.	No material	
	G4-306-4	Transport de residus perillosos.	No material	
	G4-306-5	Masses d'aigua afectades per vessaments i escolament.	No material	

**Aspectes materials
identificats en la
matriu de
materialitat**

	Indicador	Descripció	Pàgina(es)	Abast
--	-----------	------------	------------	-------

Compliment ambiental

Eficiència del servei de la companyia, Gestió i eficiència de les emissions i Ètica en els negocis	G4-307-1	Incompliments de la legislació i normativa ambientals.	No s'han rebut multes o sancions significatives	Grup Colonial
--	----------	--	---	---------------

Avaluació mediambiental dels proveïdors

Compres i relacions amb proveïdors	G4-308-1	Nous proveïdors que han estat avaluats segons criteris ambientals.	No es disposa d'informació	Grup Colonial
	G4-308-2	Impactes ambientals negatius en la cadena de valor i accions dutes a terme.	109, 118	Grup Colonial

Categoria - social

Ocupació

Atracció del talent i formació, Diversitat i igualtat d'oportunitats	G4-401-1/ EPRA- Emp- Turnover	Nombre total i taxa de contractacions i rotació mitjana d'empleats, desglossats per grup d'edat, sexe i regió.	97, 99, 223	Grup Colonial
	G4-401-2	Beneficis oferts a empleats a jornada completa que no s'ofereixen a empleats temporals o a jornada parcial.	107-108	Grup Colonial
	G4-401-3	Permisos parentals.	102	Grup Colonial

Relacions laborals

Diversitat i igualtat d'oportunitats	G4-402-1	Període mínim de preavis en relació amb canvis operacionals.	102,107	Grup Colonial
--------------------------------------	----------	--	---------	---------------

**Aspectes materials
identificats en la
matriu de
materialitat**

	Indicador	Descripció	Pàgina(es)	Abast
Salut i seguretat ocupacional				
Seguretat i Salut	G4-403-1	Representació de treballadors en comitès de salut i seguretat conjunts.	102-103	Grup Colonial
	G4-403-2/ EPRA-H&S- Emp	Tipus d'accidents i ràtios d'accidents laborals, malalties professionals, dies perduts i absentisme, i nombre de defuncions relacionades.	102-103	Grup Colonial
	G4-403-3	Treballadors amb un risc o una incidència elevada de malalties relacionades amb la feina que exerceixen.	No s'ha identificat risc elevat de malaltia	Grup Colonial
	G4-403-4	Temes de salut i seguretat laboral tractats en acords formals amb la representació legal dels treballador.	102-103	Grup Colonial
Formació i educació				
Atracció del talent i formació	G4-404-1/ EPRA- Emp- Training	Hores mitjanes de formació anuals per empleat.	99-101	Grup Colonial
	G4-404-2	Programes per millorar les habilitats dels empleats i d'assistència en la transició.	99-102	Grup Colonial
	G4-404-3/ EPRA- Emp-Dev	Percentatge d'empleats que reben avaluacions d'acompliment i desenvolupament professional.	Colonial no realitza avaluacions d'acompliment	Grup Colonial
Diversitat i igualtat d'oportunitats				
Atracció del talent i formació, Qualitat de vida, Diversitat i igualtat d'oportunitats	G4-405-1/ EPRA- Diversity- Emp	Diversitat dels òrgans de govern i la plantilla.	17-18, 97-99	Grup Colonial
	G4-405-2/ EPRA- Diversity- Pay	Ràtio de retribució de dones en relació amb els homes.	No es reporta	

**Aspectes materials
identificats en la
matriu de
materialitat**

	Indicador	Descripció	Pàgina(es)	Abast
No-discriminació				
	G4-406-1	Nombre de casos de discriminació i mesures correctives adoptades	No material	
Libertat d'associació i negociació col·lectiva				
	G4-407-1	Incidents de discriminació i accions correctives implantades.	No material	
Treball infantil				
	G4-408-1	Identificació de centres i proveïdors amb un risc significatiu de casos d'explotació infantil, i mesures adoptades per contribuir a l'abolició de l'explotació infantil.	No material	
Treball forçós				
	G4-409-1	Operacions o proveïdors amb risc significatiu per incidents de treball forçós.	No material	
Pràctiques de seguretat				
	G4-410-1	Personal de seguretat format en polítiques o procediments de drets humans.	No material	
Drets dels pobles indígenes				
	G4-411-1	Nombre de casos de violació dels drets dels pobles indígenes i mesures adoptades.	No material	
Avaluació de drets humans				
	G4-412-1	Operacions que han estat objecte de revisions o avaluacions d'impacte en matèria de drets humans.	No material	
	G4-412-2	Formació a empleats en polítiques i procediments de drets humans.	No material	
	G4-412-3	Acords significatius d'inversió i contractes que inclouen clàusules de drets humans o que han estat objecte d'avaluacions en la matèria.	No material	

**Aspectes materials
identificats en la
matriu de
materialitat**

	Indicador	Descripció	Pàgina(es)	Abast
Comunitats locals				
	G4-413-1 EPRA- Comty-Eng	Operacions amb implicació de la comunitat local, avaluacions d'impacte i programes de desenvolupament.	No material	
	G4-413-2	Operacions amb impactes negatius significatius actuals i potencials sobre les comunitats locals.	No material	
Avaluació social dels proveïdors				
	G4-414-1	Nous proveïdors que han estat avaluats segons criteris socials.	No material	
	G4-414-2	Impactes socials negatius en la cadena de valor i accions dutes a terme.	No material	
Política pública				
	G4-415-1	Contribucions polítiques.	No material	
Salut i seguretat dels clients				
Ubicació i accessibilitat, Qualitat de vida	G4-416-1 EPRA-H&S- Asset	Percentatge de categories de productes i serveis significatius dels quals s'han avaluat els impactes en matèria de salut i seguretat per a promoure millores.	No material	
	G4-416-2 EPRA-H&S- Comp	Nombre total de casos d'incompliment de les normatives o codis voluntaris relatius als impactes en la salut i seguretat dels productes i serveis en el període objecte de l'informe per a i) casos d'incompliment de les normatives que duguin lloc a multes o sancions; ii) casos d'incompliment de les normatives que duguin lloc a advertències; i iii) casos d'incompliment de codis voluntaris.	No material	

**Aspectes materials
identificats en la
matriu de
materialitat**

	Indicador	Descripció	Pàgina(es)	Abast
Màrqueting i etiquetatge				
Comunicació i satisfacció del client, Certificació i etiquetatge, Qualitat de vida i Seguretat i gestió de riscos ambientals	G4-417-1	Requisits d'informació i etiquetatge dels productes i serveis.	No material	
	G4-417-2	Incidents d'incompliment relacionats amb la informació i l'etiquetatge dels productes i serveis.	No material	
	G4-417-3	Incidents d'incompliment relacionats amb comunicacions de màrqueting.	No material	
	CRE8 / EPRA-Cert-Tot	Tipus i nombre d'esquemes de certificació de sostenibilitat, de classificació i etiquetatge dels de nova construcció, la gestió i la ocupació.	40, 122-124	

Privacitat dels clients

	G4-418-1	Denúncies substancials relacionades amb esclatxes en la privacitat dels clients i les pèrdues de dades de clients.	No material	
--	----------	--	-------------	--

Compliment socioeconòmic

	G4-419-1	Incompliment de les lleis i les regulacions en l'àrea social i econòmica.	No material	
--	----------	---	-------------	--

Taula d'emissions segons criteri *Like-for-Like*

Tones de CO ₂	2016	Intensitat Ajustada 2016	2017	Intensitat Ajustada 2017
Abast 1	527,38	0,04	571,68	0,04
Abast 2	3.899,87	0,03	4.155,21	0,03
Abast 3 - Immobles amb consums controlats per Colonial	12.411,00	0,05	12.805,00	0,05
Abast 3 - Immobles amb consums responsabilitat dels inquilins	9.555,12	0,08	10.357,79	0,05
Abast 3- Viatges de negoci ⁽¹⁾	103,09	N/D	95,03	N/D

(1) Només inclou dades d'Espanya.


Taules EPRA Portfolio Environment

Indicador	Codi EPRA	Unitat de mesura	2016		2017		Cobertura	Variació
Consum total d'energia	Elec-Abs	kWh	62.358.775	31 de 31	61.932.875	33 de 33	-1%	
		% de fonts renovables	0%		0%		0%	
Like-for-Like del consum d'energia	Elec-LFL	kWh	62.358.775	31 de 31	61.932.875	33 de 33	-1%	
		Total d'consum de calefacció i refrigeració						
Like-for-Like del consum de calefacció i refrigeració	DH&C-Abs	kWh	20.415.040	5 de 5	21.124.330	9 de 9	3%	
		% de fonts renovables	0%		0%		0%	
Consum total de combustible	Fuels-Abs	kWh	3.418.959	17 de 17	4.461.231	8 de 8	30%	
		% de fonts renovables	0%		0%		0%	
Like-for-Like del consum total de combustible	Fuels-LFL	kWh	3.418.959	17 de 17	4.461.231	8 de 8	30%	
		Intensitat Energètica dels edificis						
Emissions directes de GEI (abast 1)	GHG-Dir-Abs	kWh/m ²	0,24	31 de 31	0,24	33 de 33	0%	
		Emissions indirectes de GEI (abast 2)						
Intensitat de les emissions de gasos d'efecte hivernacle	GHG-Int	tCO ₂	717	17 de 17	920	8 de 8	28%	
		tCO ₂ (basat en el mercat)	0		0		0%	
Volum total d'aigua extreta segons la font	Water-Abs	tCO ₂ (basat en la ubicació)	15.930	31 de 31	16.418	33 de 33	3%	
		tCO ₂ /m ²	0,03	31 de 31	0,03	33 de 33	0%	
Like-for-Like del consum de l'aigua	Water-LFL	Total m ³	253.787	32 de 32	254.464	33 de 33	0%	
		m ³	253.787	32 de 32	254.464	33 de 33	0%	


Taules EPRA Portfolio Environment

Indicador	Codi EPRA	Unitat de mesura	2016	Cobertura	2017	Cobertura	Variació
Intensitat de l'aigua dels edificis ⁽¹⁾	Water-Int	m ³ /m ²	0,71	32 de 32	0,69	33 de 33	-3%
Residus perillosos i residus no perillosos per tipologia	Waste-Abs	Tones	778	8 de 14	951	15 de 15	22%
		% van reciclar	35%		29,00%		-17%
		% compost	0%		0		0%
		% enviat a incineració	16%		16%		0%
		% altres - recuperació d'energia	0,00%		13,00%		
Like-for-Like de les diferents tipologies de residus	Waste-LFL	% altres - abocador	49%	8 de 14	42%	15 de 15	-14%
		Tones	778		821		6%
		% van reciclar	49%		28,00%		-43%
		% compost	0,00%		0,00%		0%
		% enviat a incineració	16,00%		9%		-44%
Nombre d'immobles certificats	Cert-Tot	% altres - recuperació d'energia	0,00%	8 de 14	15,00%	15 de 15	
		% altres - abocador	49,00%		48,00%		-2%
		% del <i>portfolio</i> certificat o nombre d'immobles certificats	90%		93%		3%

(1) El càlcul d'intensitat per al consum d'aigua del Grup Colonial es calcula segons els metres quadrats.

Taules EPRA Own Office Environment



Indicador	Codi EPRA	Unitat de mesura	2016		2017		Variació
			Cobertura	2016	Cobertura	2017	
Consum total d'energia	Elec-Abs	kWh	610.316	3 de 3	590.573	3 de 3	-3%
		% de fonts renovables	0%		0%		0%
Like-for-Like del consum d'energia	Elec-LFL	kWh	610.316	3 de 3	590.573	3 de 3	-3%
			N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
Total d'consum de calefacció i refrigeració	DH&C-Abs	kWh	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
		% de fonts renovables	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
Like-for-Like del consum de calefacció i refrigeració	DH&C-LFL	kWh	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
Consum total de combustible	Fuels-Abs	kWh	64.817	2 de 2	124.579	100%	92%
		% de fonts renovables	0		0		0%
Like-for-Like del consum total de combustible	Fuels-LFL	kWh	64.817	2 de 2	124.579	2 de 2	92%
Intensitat Energètica dels edificis	Energy-Int	kWh/m ²	0,148	3 de 3	0,156	3 de 3	5%
Emissions directes de GEI (abast 1)	GHG-Dir-Abs	tCO ₂	17,01	2 de 2	32,44	2 de 2	91%
Emissions indirectes de GEI (abast 2)	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ (basat en el mercat)	172,22	3 de 3	161,79	3 de 3	-6,06%
		tCO ₂ (basat en la ubicació)	0		0		0%
Intensitat de les emissions de gasos d'efecte hivernacle	GHG-Int	tCO ₂ /m ²	0,041	3 de 3	0,042	3 de 3	2%
Volum total d'aigua extreta segons la font	Water-Abs	m ³	1.851	3 de 3	1.900	3 de 3	3%

Taules EPRA Own Office Environment

Indicador	Codi EPRA	Unitat de mesura	2016	Cobertura	2017	Cobertura	Variació
<i>Like-for-Like</i> del consum de l'aigua	Water-LFL	m ³	1.851	3 de 3	1.900	3 de 3	3%
Intensitat de l'aigua dels edificis ⁽¹⁾	Water-Int	m ³ /m ²	0,40	3 de 3	0,42	3 de 3	5%
Residus perillosos i residus no perillosos per tipologia	Waste-Abs	Tones	8.629		2,31		-100%
		% van reciclar	0%	3 de 3	100%	1 de 3	0%
		% enviat a incineració	0%		0%		0%
		% altres	0%		0%		0%
<i>Like-for-Like</i> de les diferents tipologies de residus	Waste-LFL	Tones	8.629		2		-100%
		% van reciclar	0%	3 de 3	100%	1 de 3	0%
		% enviat a incineració	0%		0%		0%
		% altres	0%		0%		0%
Nombre d'immobles certificats	Cert-Tot	% del <i>portfolio</i> certificat o nombre d'immobles certificats	100%	3 de 3	100%	3 de 3	0%

(1) El càlcul d'intensitat per al consum d'aigua del Grup Colonial es calcula segons els metres quadrats.

Taules EPRA Social & Governance



Indicador	Codi EPRA	Abast	Unitats de mesura	2016	2017
Diversitat de gènere	Diversity-Emp	Corporació	% d'empleats	42% homes	40% homes
				58% dones	60% dones
Remuneració per gènere	Diversity-Pay	Corporació	Ràtio	N/D	N/D
				N/D	N/D
				N/D	N/D
Formació i desenvolupament	Emp-Training	Corporació	Mitjana d'hores	35,9	36
Programes d'avaluació	Emp-Dev	Corporació	% de la plantilla	N/D	N/D
Contractacions	Emp-Turnover	Corporació	Nombre total	17	27
		Corporació	Ràtio	6,7%	7,3%
Rotació	Emp-Turnover	Corporació	Nombre total	10	12
		Corporació	Ràtio	9,0%	5,4%
Índex d'accidentalitat	H&S-Emp	Corporació	Per hores treballades		
Dies perduts		Corporació	Per hores treballades		
Índex d'absentisme		Corporació	Dies per empleats	11,25	4,95
Nombre d'accidents mortals		Corporació	Nombre total	0	0
Avaluació de l'impacte Mediambiental i Social	H&S-Asset	Portfolio d'oficines	% dels actius	0	0
		Portfolio d'habitatges			
Nombre d'incompliments	H&S-Comp	Portfolio d'oficines	Nombre total	3	3
		Portfolio d'habitatges		0	0

Taules EPRA Social & Governance

Indicador	Codi EPRA	Abast	Unitats de mesura	2016	2017
Programes amb les comunitats	Comty-Eng	Portfolio d'oficines	% dels actius	0	0
		Portfolio d'habitatges			
Composició dels òrgans de govern	Gov-Board	Corporació	Nombre total de consellers executius	2	2
			Nombre total de consellers independents	4	4
			Permanència mitjana	5,26	5,7
			Nombre de competències relacionades amb temes socials i mediambientals	0	0
Membres independents/ no executius dels òrgans de govern amb competències relacionades amb aspectes socials i mediambientals	Gov-Select	Corporació	Descripció	0	0
Conflictes d'interès	Gov-Col	Corporació	Descripció	0	0







Informació
addicional
en suport
electrònic

Annex 1.1. Balanç consolidat

€m Actiu	2017	2016
Inversions immobiliàries	8.792	7.763
Resta d'actius no corrents	487	198
Actius no corrents	9.280	7.960
Deutors i altres comptes que s'han de cobrar	103	125
Altres actius corrents	1.125	142
Actius disponibles per a la venda	0	0
Actius corrents	1.228	267
Total actiu	10.508	8.228

€m Passiu	2017	2016
<i>Capital social</i>	1.088	892
<i>Reserves i altres</i>	1.821	1.136
<i>Resultats de l'exercici</i>	683	274
Fons propis	3.592	2.302
Minoritaris	2.088	1.706
Patrimoni net	5.680	4.008
Emissió d'obligacions i valors similars no corrents	3.308	2.510
Deute financer no corrent	857	712
Passius per impostos diferits	350	347
Altres passius no corrents	77	143
Passius no corrents	4.592	3.712
Emissió d'obligacions i valors similars corrents	14	314
Deute financer corrent	39	89
Creditors i altres comptes que s'han de pagar	128	61
Altres passius corrents	55	43
Passius corrents	236	507
Total passiu	10.508	8.228

Conciliació del valor de mercat	€m
Immobilitzat material - ús propi ⁽¹⁾	34
Inversions immobiliàries (sense acomptes d'immobilitzat) ⁽²⁾	8.792
Actius no corrents mantinguts per a la venda - Inversions immobiliàries ⁽³⁾	-
Valor comptabilitzat en balanç	8.826
Beneficis no realitzats - ús propi	27
No valorats i d'altres	(0)
Immobilitzat material	1
Períodes de carència	79
Ajusts	107
Valor de mercat segons valoradors externs	8.933

(1) Inclosos a l'epígraf de "Resta d'actius no corrents".

(2) Incloses a l'epígraf d'"Inversions immobiliàries".

(3) Inclosos a l'epígraf d'"Actius disponibles per a la venda".

Annex 1.2. Resultats financers

En el quadre següent es detallen les principals magnituds del resultat financer del Grup:

Resultat financer

Desembre acumulat - €m	COL	SFL	2017	2016	Var. % ⁽¹⁾
Despesa financera recurrent - Espanya	(41)	0	(41)	(35)	(16%)
Despesa financera recurrent - França	0	(43)	(43)	(47)	9%
Total despesa financera recurrent	(41)	(43)	(84)	(82)	(2%)
Ingrés financer recurrent	4	0	4	1	593%
Despeses financeres activades	1	2	3	1	(418%)
Resultat financer recurrent	(35)	(41)	(77)	(80)	4%
Despesa financera no recurrent	(3)	0	(3)	(22)	88%
Variacions de valor instruments financers	(0)	0	(0)	(3)	89%
Resultat financer	(38)	(41)	(79)	(105)	25%

(1) Signe segons impacte en benefici.

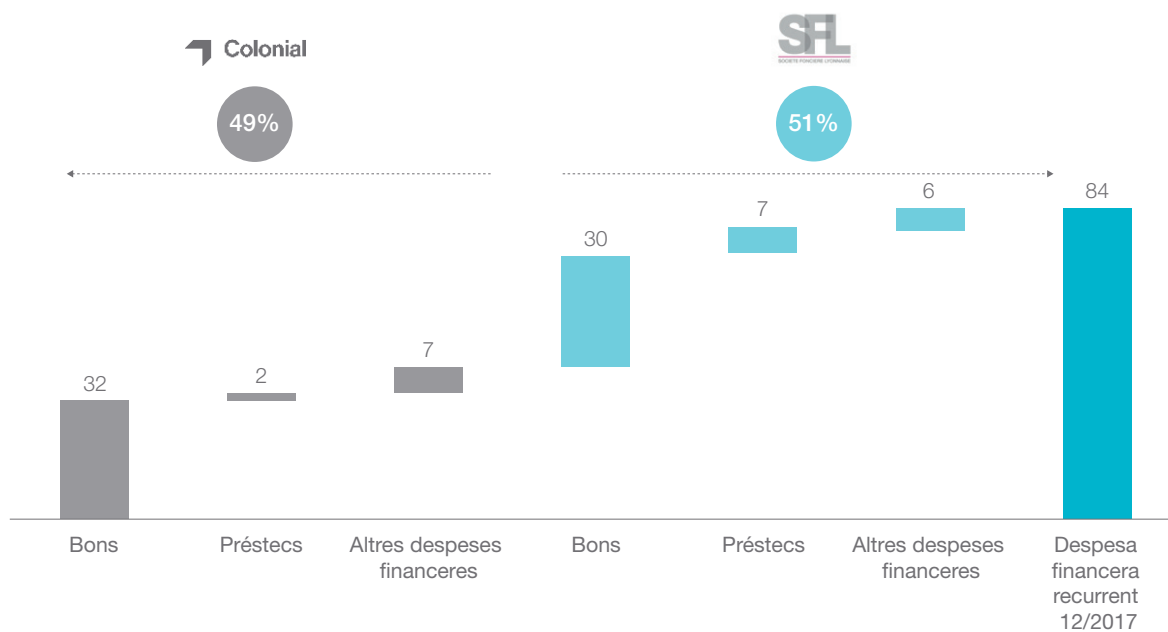
La despesa financera recurrent del Grup ha estat un 2% superior a la de l'any anterior a causa de l'augment de la despesa financera de Colonial (principalment per l'increment de deute brut, fruit sobretot de les emissions practicades). Per la seva banda, a SFL la despesa financera recurrent ha disminuït lleugerament, comparada amb el mateix període de l'any anterior, a causa de la disminució tant del seu deute disposat com del cost d'aquest.

L'*spread* mitjà de crèdit de l'any 2017 s'ha situat en 156 p.b. (en comparació amb els 162 p.b. de l'any 2016). La millora és deguda principalment a l'operació de recompra del 50% del bo de Colonial amb venciment al mes de juny del 2019 per mitjà de l'emissió d'un bo de cupó inferior (*liability management*) efectuada el quart trimestre del 2016, amb venciment al maig del 2016 i al novembre del 2017 de dos bons de SFL (amb un import de 156 i 301 milions d'euros i amb un *spread* de 180 i 275 p.b., respectivament) i a la formalització de deute nou a un *spread* inferior al vigent l'any 2016.



El desglossament de la despesa financera recurrent durant l'any 2017 ha estat el següent:

Desglossament despesa financera recurrent - desembre 2017



Amb data 31 de desembre, el 90% del deute del Grup és a tipus fix o cobert. Durant l'any 2017, SFL ha formalitzat dos instruments de cobertura per un nominal

de 200 milions d'euros (100 milions d'euros cadascuna) i amb venciment l'any 2022.

Annex 1.3. Deute

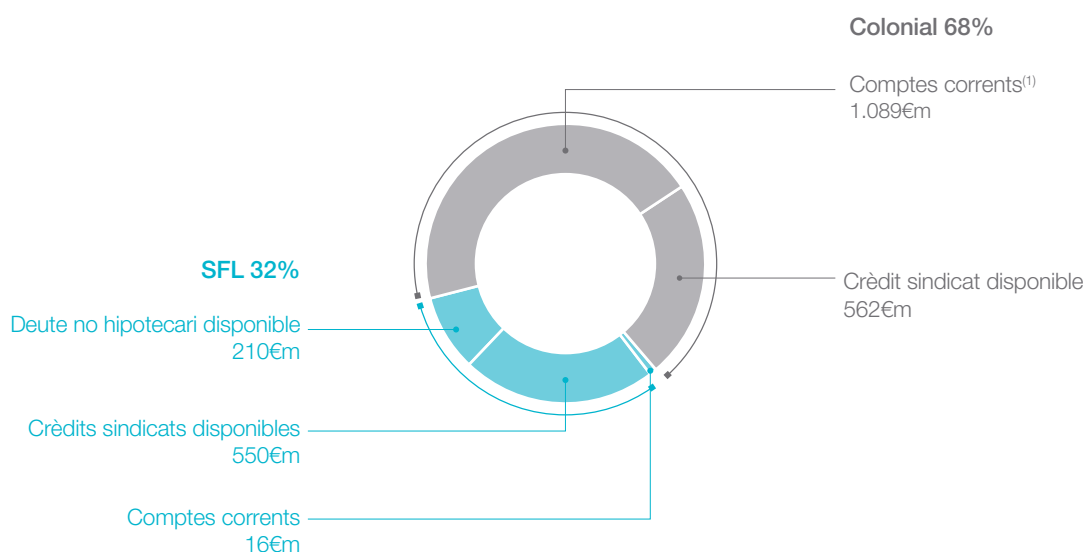
Principals ràtios d'endeutament i liquiditat

L'LTV (*Loan to Value*) del Grup, calculat com la ràtio de deute net total entre el GAV total del Grup, ascendeix al 31% (41% el desembre del 2016). L'LTV Holding, calculat com a deute net de la matriu i de les filials 100% participades entre el GAV de la matriu i de les filials participades al 100% més el NAV de la resta de

les filials i societats participades, és del 25% (35% el desembre del 2016).

Els saldos disponibles del Grup amb data 31 de desembre ascendeixen a 2.427 milions d'euros, distribuïts com es mostra al gràfic següent:

Saldos disponibles



(1) Inclouent-hi 1.033 milions d'euros pignorats en garantia de l'aval del mateix import presentat a la CNMV en garantia de l'OPA sobre les accions d'Axiare.

Principals ràtios d'endeutament

31/12/2017 - €m	Holding	Grup
Gross Asset Value ⁽²⁾	5.562	9.779
Deute net	1.403	3.066
LTV	25%	31%

(2) **Holding:** GAV amb data 31/12/2017 inclouent-hi *transfer costs* de la matriu i filials 100% + NAV SFL, TMN, Inmocol i participació 28,8% Axiare + Autocartera **Grup:** GAV Grup amb data 31/12/2017, inclouent-hi *transfer costs* + participació 28,8% Axiare + Autocartera

A continuació es mostren les característiques principals del deute actual del Grup:

Tipus de deute disposat 31/12/2017

Colonial



- Bons 92%
- Deute no hipotecari 7%
- Deute hipotecari 1%

SFL



- Bons 61%
- Deute no hipotecari 27%
- Deute hipotecari 12%

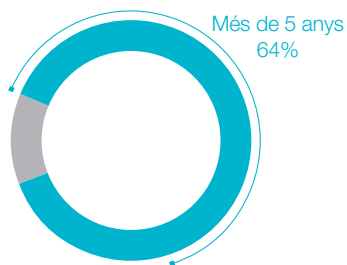
Grup



- Bons 80%
- Deute no hipotecari 14%
- Deute hipotecari 6%

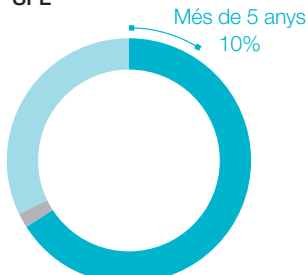
Venciment de deute contractat 31/12/2017

Colonial



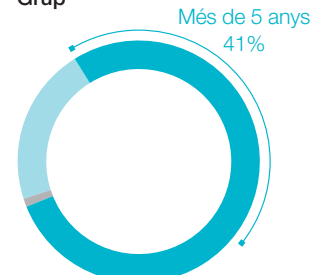
- Més de 3 anys 88%
- Menys de 3 anys 12%

SFL



- Més de 3 anys 66%
- De 1 a 3 anys 32%
- Menys d'1 any 2%

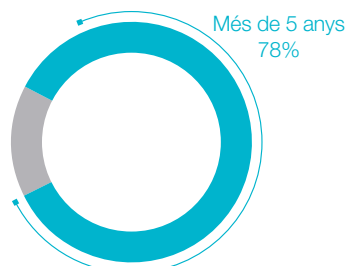
Grup



- Més de 3 anys 78%
- De 1 a 3 anys 21%
- Menys d'1 any 1%

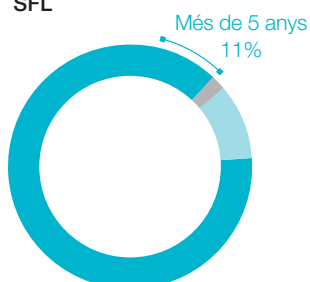
Venciment de deute disposat 31/12/2017

Colonial



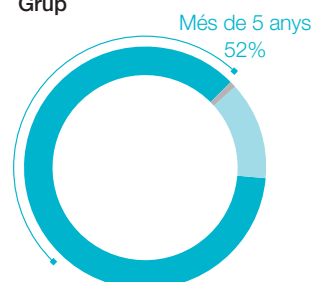
- Més de 3 anys 85%
- Menys de 3 anys 15%

SFL



- Més de 3 anys 88%
- D'1 a 3 anys 10%
- Menys d'1 any 2%

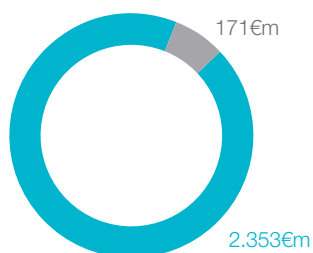
Grup



- Més de 3 anys 86%
- D'1 a 3 anys 13%
- Menys d'1 any 1%

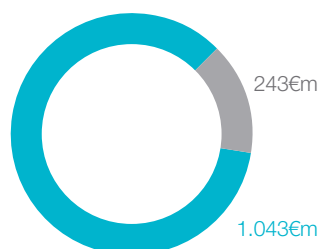
Deute tipus fix i cobert

Colonial



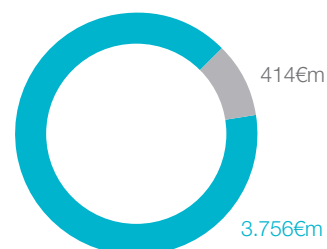
- Deute tipus fix i cobert 93%
- Deute variable 7%

SFL



- Deute tipus fix i cobert 85%
- Deute variable 15%

Grup



- Deute tipus fix i cobert 90%
- Deute variable 10%

Colonial

Spread Deute actual	151 p.b.
Cost deute actual ⁽¹⁾	198 p.b.
Vida mitjana saldos disposats (anys)	6,4
Vida mitjana deute contractat (anys)	6,0
Deute contractat	3.085 €m

SFL

Spread Deute actual	130 p.b.
Cost deute actual ⁽¹⁾	168 p.b.
Vida mitjana saldos disposats (anys)	4,1
Vida mitjana deute contractat (anys)	3,7
Deute contractat	2.407 €m

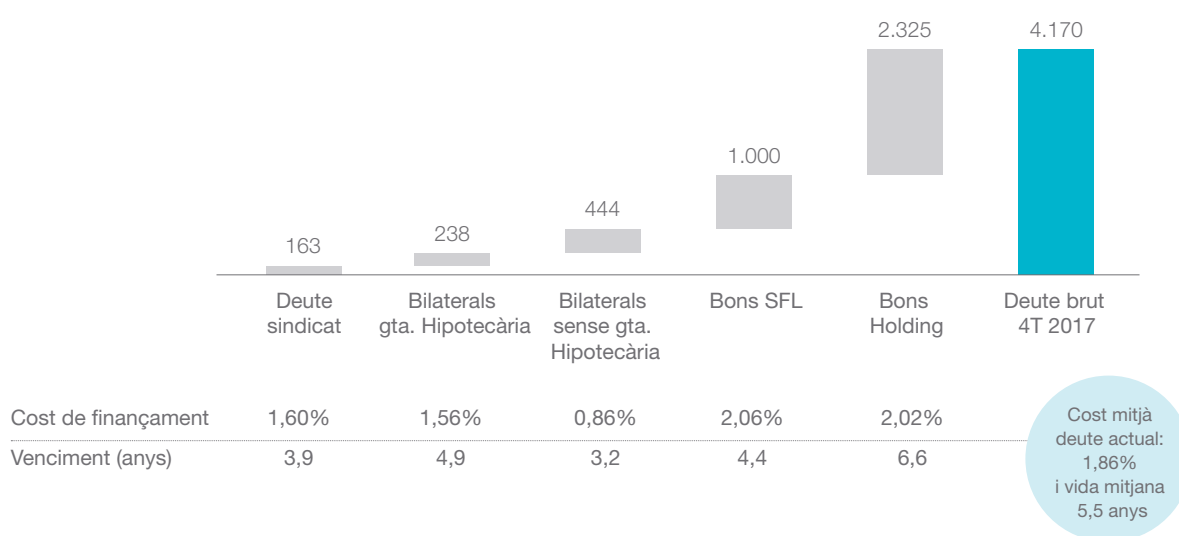
Total

Spread Deute actual	142 p.b.
Cost deute actual ⁽¹⁾	186 p.b.
Vida mitjana saldos disposats (anys)	5,5
Vida mitjana deute contractat (anys)	5,0
Deute contractat	5.492 €m

(1) Cost del deute: Euríbor + spread amb data 31/12/2017. No incorpora comissions ni cobertures.

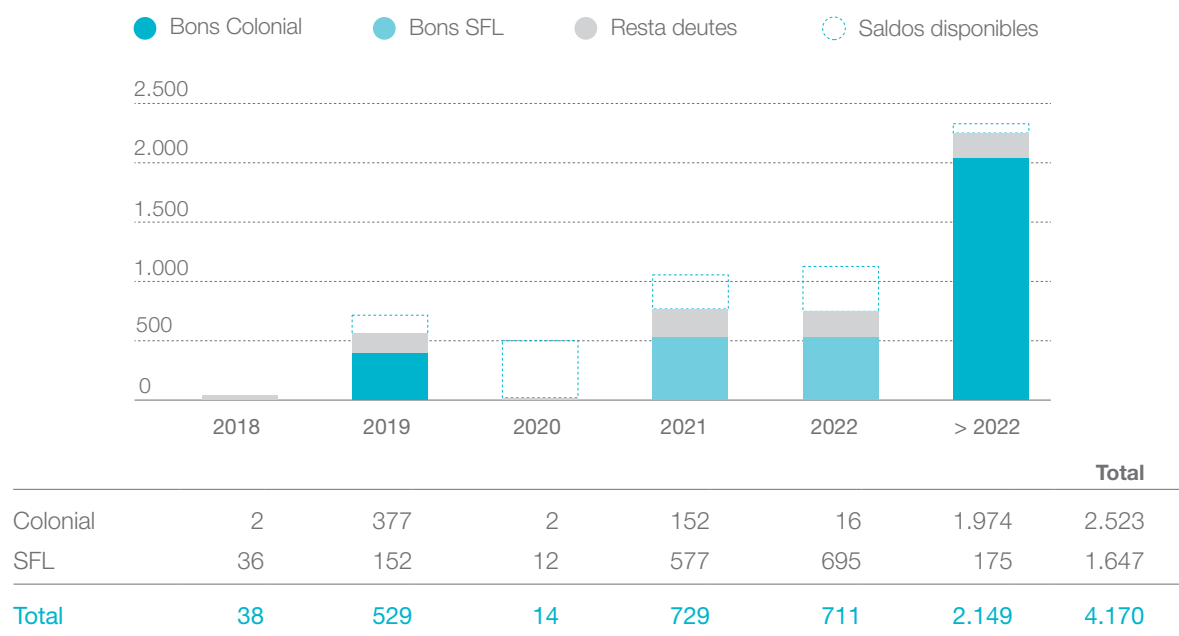
La composició del deute del Grup és la següent (dades en €m):

Composició del deute brut disposat del Grup amb data 31 de desembre de 2017



El desglossament del deute disposat en funció del seu venciment és el següent:

Venciment de deute disposat

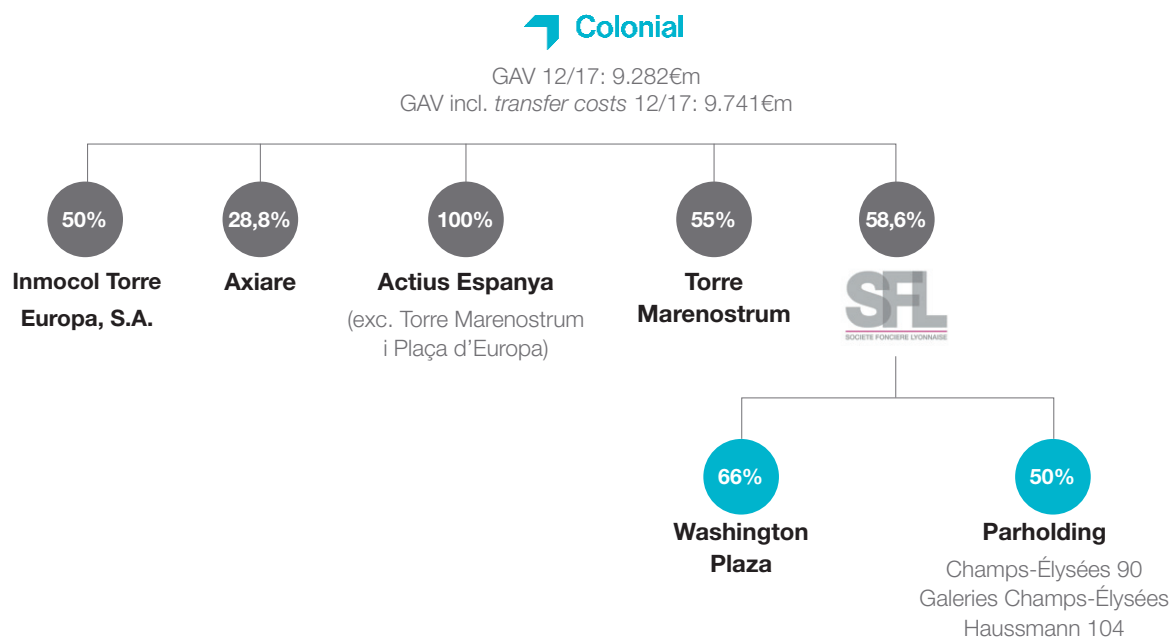


Amb data 31 de desembre del 2017, la vida mitjana del deute disposat del Grup Colonial és de 5,5 anys (comparat amb els 5,0 anys al desembre del 2016)

i el cost mitjà és de l'1,86% (comparat amb l'1,96% al desembre del 2016).

Annex 1.4. Organització del Grup

Grup Colonial



Annex 1.5. Sèries històriques

Detall sèries històriques

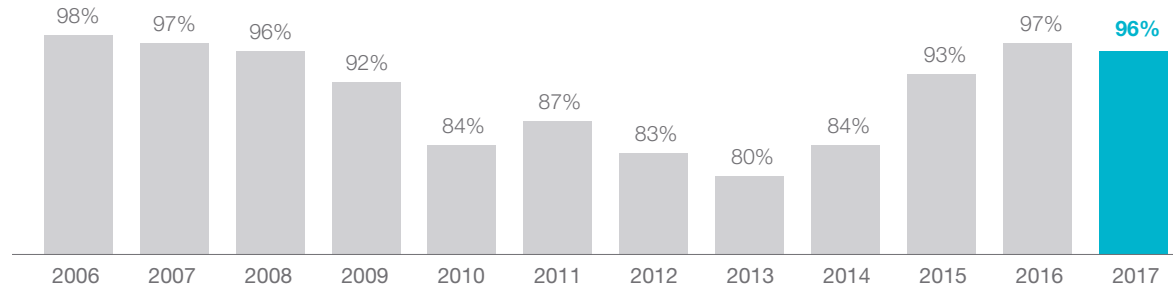
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Barcelona														
Ocupació física oficines (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%	97%	99%
Ingressos per rendes (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27	30	35
EBITDA rendes (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23	28	34
Ebitda / ingressos rendes (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%	92%	96%
Madrid														
Ocupació física oficines (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%	97%	94%
Ingressos per rendes (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35	43	52
EBITDA rendes (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31	38	46
Ebitda / ingressos rendes (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%	88%	88%
París														
Ocupació física oficines (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%	97%	96%
Ingressos per rendes (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169	198	196
EBITDA rendes (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155	188	185
Ebitda / ingressos rendes (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%	92%	92%	95%	94%

Evolució Ocupació Física Oficines

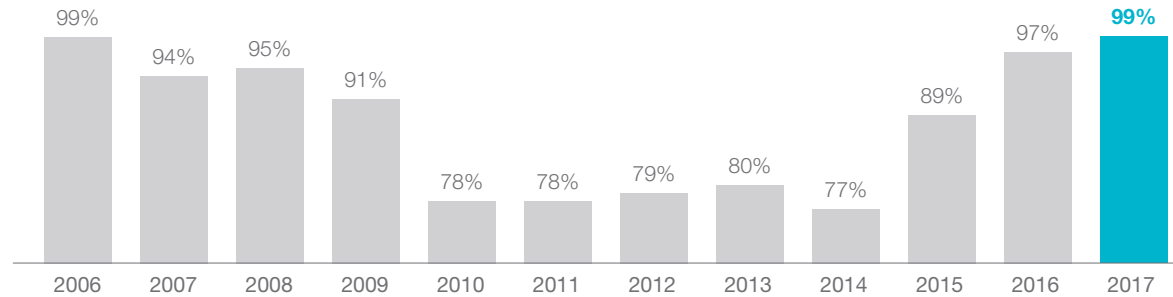
Ocupació oficines⁽¹⁾ - Evolució *Portfolio* Colonial

Ocupació física (superfície)

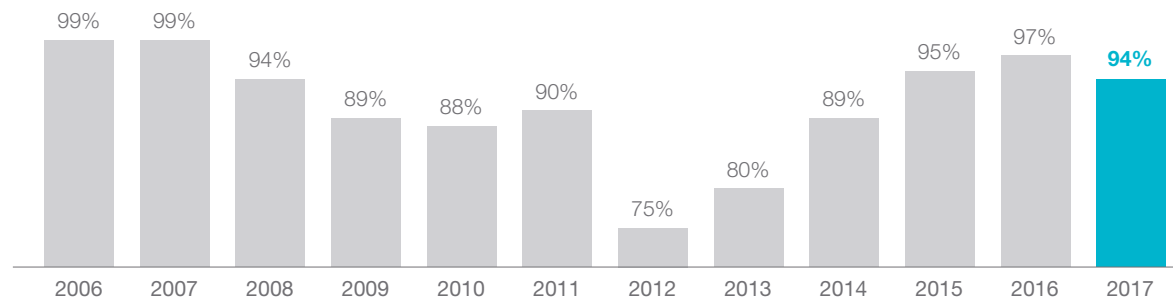
Total



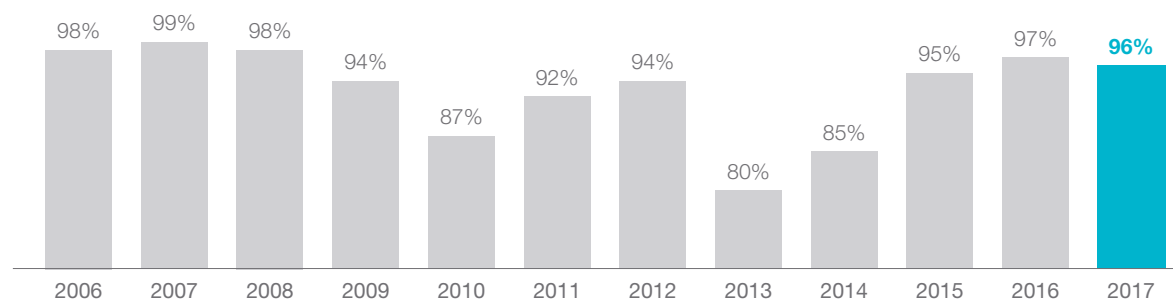
Barcelona



Madrid



París



(1) Superfícies ocupades / superfícies en explotació.

2. Comptes anuals 2017

Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A. i Societats Dependents
Comptes Anuals Consolidats de l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2017,
elaborats conforme a les Normes Internacionals d'Informació Financera
i Informe de Gestió Consolidat

Traducció d'un informe originàriament formulat en castellà basat en el nostre treball realitzat d'acord amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya i d'uns comptes anuals consolidats originàriament formulats en castellà i preparats de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable al Grup a Espanya (vegeu les Notes 2 i 24). En cas de discrepància, preval la versió en llengua castellana.



Aquesta versió del nostre informe és una traducció lliure de l'original, que es va preparar en castellà. S'ha tingut el màxim de cura possible per tal d'assegurar que és una representació fidedigna de l'original. No obstant això, en cas de dubte en la interpretació de la informació, opinions o dictàmens, la versió original del nostre informe té prioritat sobre la traducció.

Informe d'auditoria de comptes anuals consolidats emès per un auditor independent

Als accionistes d'Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.:

Informe sobre els comptes anuals consolidats

Opinió

Hem auditat els comptes anuals consolidats d'Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., S.A. (la Societat dominant) i les seves societats dependents (el Grup), que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2017, el compte de resultats, l'estat de canvis en el patrimoni net, l'estat de fluxos d'efectiu i la memòria, tots ells consolidats, corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data.

Segons la nostra opinió, els comptes anuals consolidats adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera del Grup a 31 de desembre de 2017, així com dels seus resultats i fluxos d'efectiu, tots ells consolidats, corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data, de conformitat amb les Normes Internacionals d'Informació Financera, adoptades per la Unió Europea (NIIF-EU), i la resta de disposicions del marc normatiu d'informació financera que resulten en Espanya.

Fonament de l'opinió

Hem dut a terme la nostra auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya. Les nostres responsabilitats d'acord amb aquestes normes es descriuen més endavant en la secció *Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals consolidats* del nostre informe.

Som independents del Grup de conformitat amb els requeriments d'ètica, inclosos els d'independència, que són aplicables a la nostra auditoria dels comptes anuals consolidats a Espanya, segons allò que exigeix la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes. En aquest sentit, no hem prestat serveis diferents als de l'auditoria de comptes ni hi han concorregut situacions o circumstàncies que, d'acord amb allò que estableix l'esmentada normativa reguladora, hagin afectat la necessària independència de manera que s'hagi vist compromesa.

Considerem que l'evidència d'auditoria que hem obtingut proporciona una base suficient i adequada per a la nostra opinió.

Qüestions clau de l'auditoria

Les qüestions clau de l'auditoria són aquelles qüestions que, segons el nostre judici professional, han estat de la major significativitat en la nostra auditoria dels comptes anuals consolidats del període actual. Aquestes qüestions han estat tractades en el context de la nostra auditoria dels comptes anuals consolidats en el seu conjunt, i en la formació de la nostra opinió sobre aquests, i no expressem una opinió per separat sobre aquestes qüestions.

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



Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A., S.A. i societats dependents

Qüestions clau de l'auditoria

Com s'han tractat en l'auditoria

Valoració de les inversions immobiliàries

Grup Colonial té actius immobiliaris registrats a l'epígraf d'Inversions immobiliàries" per un import de 8.792.396 milers d'euros sota el model de valor raonable, d'acord amb la NIC 40, els quals representen el 84 % del total actiu. Així mateix, la variació del valor en inversions immobiliàries de l'exercici 2017 ascendeix a 937.108 milers d'euros, la qual cosa representa un 87 % del resultat net consolidat de l'exercici. Es detalla informació sobre els elements inclosos en aquest epígraf en les Notes 4.c), 8 i 17.f) de la memòria consolidada adjunta.

Per obtenir el valor raonable d'aquests actius, el Grup sol·licita taxacions de tercers experts independents; el valor és determinat seguint la metodologia del descompte de fluxos de caixa, aplicat generalment en un horitzó de 10 anys, de conformitat amb la pràctica habitual del mercat. Aquestes valoracions es basen en una sèrie de judicis i estimacions significatives.

Per això, ens hem centrat en aquesta àrea atesa la importància relativa de les inversions immobiliàries sobre el total d'actius i els resultats del Grup i els judicis significatius requerits per part de la Direcció. Canvis en aquests supòsits podrien comportar una variació rellevant en el valor raonable d'aquests actius i en el seu impacte respectiu a l'estat de resultat integral consolidat i a l'estat de situació financera consolidat.

Hem obtingut les valoracions de totes les inversions immobiliàries fetes al tancament de l'exercici per experts independents i n'hem avaluat els requisits de competència i d'independència, sense trobar excepcions.

Hem determinat que les valoracions s'han fet d'acord amb les normes de regulació de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) incloses a l'anomenat "Red Book" - Manual de valoracions. Per a això, hem mantingut reunions amb els taxadors juntament amb els nostres experts interns, comprovant per a una mostra representativa d'aquestes valoracions els càlculs utilitzats, la rendibilitat final, la durada dels contractes de lloguer, el tipus i antiguitat dels immobles, la seva ubicació i la taxa d'ocupació, així com la taxa de descompte utilitzada. Així mateix, hem comprovat per a una mostra d'actius les especificacions tècniques utilitzades pels experts independents a l'hora de determinar el valor raonable d'aquests actius amb les seves escriptures de compravenda.

Per acabar, hem avaluat els desglossaments corresponents a les Notes 4.c), 8 i 17.f) dels comptes anuals consolidats adjunts.

Considerem que hem obtingut evidència d'auditoria suficient amb el nostre treball per corroborar la raonabilitat de les valoracions de les inversions immobiliàries.

Reconeixement d'ingressos per lloguer. Incentius al lloguer

Els ingressos per arrendament consolidats sumen 283.287 milers d'euros per a l'exercici finalitzat a 31 de desembre de 2017 i es reconeixen com a ingrés de forma lineal durant el termini de l'arrendament.

Hi ha contractes de lloguer amb condicions específiques com ara incentius al lloguer, despeses d'inscripció i despeses per cancel·lació anticipada.

Hem revisat els nous contractes d'arrendament signats, les possibles esmenes i el seguiment dels arrendaments existents, per identificar incentius al lloguer i de qualsevol altre tipus que requereixin un tractament comptable específic.

Per a una mostra representativa dels contractes amb característiques específiques, hem analitzat els impactes comptables i hem avaluat la recuperabilitat d'aquests actius.



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., S.A. i societats dependents

Qüestions clau de l'auditoria

Aquestes condicions estan subjectes a un tractament especial segons la normativa comptable, el qual és descrit a les Notes 4.n) i 10 de la memòria consolidada adjunta. En particular, els períodes de carència en lloguers han donat lloc al reconeixement de comptes a cobrar per un import de 78.746 milers d'euros a 31 de desembre de 2017.

Els criteris de reconeixement d'ingressos durant els períodes de carència tenen un impacte directe als ingressos per arrendaments. Per això, ens hem centrat en aquesta àrea atesa la importància relativa dels actius per carències i l'aplicació de judicis significatius per part de la Direcció de la Societat dominant, relatius a la durada esperada del contracte d'arrendament i a la recuperabilitat dels comptes per cobrar, entre altres aspectes.

Com s'han tractat en l'auditoria

Hem avaluat els procediments i controls del Grup pel que fa a la validació dels comptes per cobrar derivats del tractament comptable d'aquests incentius.

Hem validat la documentació de suport que justifica les hipòtesis formulades per la Direcció per a la valoració i la comptabilització dels incentius al lloguer.

Com a resultat del nostre treball, no s'han posat de manifest aspectes rellevants que calgui destacar.

Règim fiscal SOCIMI

El 30 de juny de 2017, la Societat dominant i algunes que en depenen van sol·licitar a l'Administració Tributària la seva incorporació al règim fiscal SOCIMI, tal com es detalla a les Notes 1, 4.m) i 16 de la memòria consolidada adjunta.

L'adopció d'aquest règim fiscal suposa el trencament del Grup fiscal vigent a 31 de desembre de 2016 amb efecte a partir de l'1 de gener de 2017, i la recuperació dels ajustos pendents de recuperar del Grup fiscal.

El règim fiscal SOCIMI és regulat per la Llei 11/2009, de 26 d'octubre, modificada per la Llei 16/2012, de 27 de desembre, que conté requisits molt específics per a la seva incorporació, els quals es troben desglossats a la Nota 4.m) de la memòria consolidada adjunta.

Hem considerat esmentar aquesta qüestió perquè és un fet rellevant de l'any i pel seu impacte en els comptes anuals consolidats, com a conseqüència del canvi en la comptabilització de l'impost de societats de la Societat dominant i de les societats incloses al Règim Fiscal SOCIMI.

Hem obtingut els certificats de data 30 de juny de 2017 mitjançant els quals la Societat dominant i algunes societats dependents han comunicat a l'Agència Estatal de Administració Tributaria que han optat per l'aplicació del règim fiscal SOCIMI i hem observat la documentació de la recepció d'aquestes comunicacions.

Hem comprovat que les societats afectades compleixen els requisits determinats per la legislació fiscal necessaris per incorporar-se al règim fiscal SOCIMI, sense trobar-hi excepcions.

A més, hem involucrat als nostres experts fiscals interns per validar la comptabilitat adequada dels efectes del règim i la consideració de diferències temporànies i el seu impacte fiscal.

Hem considerat, també, els desglossaments corresponents a les Notes 1, 4.m) i 16 dels comptes anuals consolidats adjunts.

Els resultats dels nostres procediments es van concloure satisfactòriament i no hem identificat cap aspecte rellevant que afecti la informació financera inclosa en els comptes anuals consolidats adjunts.



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., S.A. i societats dependents

Qüestions clau de l'auditoria

Oferta pública d'adquisició d'accions d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

La Societat dominant ha assolit al novembre de 2017 una participació en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., (en endavant "Axiare") del 28,79 %. El Grup ha mantingut aquesta inversió com un actiu financer disponible per a la venda durant l'exercici 2017, ja que no es donaven les condicions per considerar-la una inversió en una empresa associada, tal com s'indica a la Nota 9.b) de la memòria consolidada adjunta.

Amb data 28 de desembre de 2017, la Comisión Nacional del Mercado de Valores va autoritzar l'oferta pública voluntària d'adquisició d'accions d'Axiare, adreçada al 100 % del capital social de la societat, excloent-hi les accions que ja eren en poder de la Societat dominant. Amb data 2 de febrer de 2018, es va confirmar que l'oferta va ser acceptada pel 58,07 % dels accionistes corresponents, la qual cosa ha suposat un desemborsament de 842.955 milers d'euros. Així, la Societat dominant ha passat a tenir un 86,86 % del capital social d'Axiare.

Com que la transacció s'ha fet després del tancament de l'exercici 2017 però abans de la data de formulació dels comptes anuals consolidats, la normativa comptable exigeix el desglossament d'informació sobre la combinació de negocis, i revelar, si escau, les raons per les quals no és possible incloure certa informació. Aquests desglossaments s'han inclòs a la Nota 23 de la memòria consolidada adjunta.

Hem considerat esmentar aquest tema perquè és una transacció significativa que té un impacte rellevant en els comptes anuals consolidats del Grup.

Com s'han tractat en l'auditoria

En relació amb la participació aconseguida a Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., al novembre de 2017, hem considerat els arguments elaborats per la Direcció per concloure que no existia influència significativa sobre aquesta societat. Hem revisat aquesta avaluació juntament amb els nostres experts legals interns, i hem conclòs que l'avaluació elaborada per la Direcció de la Societat dominant és adequada.

D'altra banda, hem comprovat l'acceptació amb data 2 de febrer de 2018 de l'oferta pública d'adquisició d'accions d'Axiare, mitjançant publicació de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, i hem confirmat així el nombre d'accions i el percentatge de capital assolit.

Hem determinat que la informació detallada a les Notes 9.b), 9.c) i 23 dels comptes anuals consolidats adjunts es correspon amb la informació públicament disponible sobre l'oferta pública d'adquisició d'accions i la informació financera publicada per Axiare corresponent a el seu exercici acabat el 31 de desembre de 2017, i es pot concloure que els desglossaments inclosos són adequats.

Altres qüestions

Amb data 24 de Febrer de 2017 uns altres auditors van emetre el seu informe d'auditoria sobre els comptes anuals consolidats del exercici 2016 en el qual van expressar una opinió favorable.



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., S.A. i societats dependents

Altra informació: Informe de gestió consolidat

L'altra informació fa referència exclusivament a l'informe de gestió consolidat de l'exercici 2017, la formulació del qual és responsabilitat dels administradors de la Societat dominant i no forma part integrant dels comptes anuals consolidats.

La nostra opinió d'auditoria sobre els comptes anuals consolidats no cobreix l'informe de gestió consolidat. La nostra responsabilitat sobre la informació inclosa en l'informe de gestió consolidat està definida en la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes, que n'estableix dos nivells diferenciats:

- a) Un nivell específic, que és aplicable a una determinada informació inclosa en l'Informe Anual de Govern Corporatiu (IAGC), segons està establert a l'art. 35.2. b) de la Llei 22/2015 d'Auditoria de Comptes, que consisteix en comprovar únicament que l'esmentada informació ha estat facilitada en l'informe de gestió consolidat i en cas contrari, a deixar-ne constància.
- b) Un nivell general aplicable a la resta de la informació inclosa en l'informe de gestió consolidat, que consisteix a avaluar i informar sobre la concordança de l'esmentada informació amb els comptes anuals consolidats, a partir del coneixement de l'entitat obtingut en la realització de l'auditoria dels esmentats comptes i sense incloure informació diferent de l'obtinguda com a evidència durant la mateixa, així com a avaluar i informar de si el contingut i presentació d'aquesta part de l'informe de gestió consolidat són conformes a la normativa que resulta d'aplicació. Si, basant-nos en el treball que hem realitzat, concloem que existeixen incorreccions materials, estem obligats a informar d'això.

Sobre la base del treball realitzat segons allò descrit anteriorment, hem comprovat que la informació esmentada en l'apartat a) anterior ha estat facilitada en l'informe de gestió consolidat, i que la resta de la informació que conté l'informe de gestió consolidat concorda amb la dels comptes anuals consolidats de l'exercici 2017 i el seu contingut i presentació són conformes amb la normativa que resulta d'aplicació.

Responsabilitat dels administradors i de la comissió d'auditoria en relació amb els comptes anuals consolidats

Els administradors de la Societat dominant són responsables de formular els comptes anuals consolidats adjunts, de forma que expressin la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats consolidats del Grup, de conformitat amb les NIIF-EU i la resta de disposicions del marc normatiu d'informació financera aplicables al Grup a Espanya, i del control intern que considerin necessari per permetre la preparació de comptes anuals consolidats lliures d'incorrecció material, a causa de frau o error.

En la preparació dels comptes anuals consolidats, els administradors de la Societat dominant són responsables de la valoració de la capacitat del Grup per continuar com a empresa en funcionament, revelant, segons correspongui, les qüestions relacionades amb empresa en funcionament i utilitzant el principi comptable d'empresa en funcionament excepte si els esmentats administradors tenen la intenció de liquidar el Grup o de cessar les seves operacions, o si no existeix cap altra alternativa realista.



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., S.A. i societats dependents

La comissió d'auditoria de la Societat dominant és responsable de la supervisió del procés d'elaboració i presentació dels comptes anuals consolidats.

Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals consolidats

Els nostres objectius són obtenir una seguretat raonable que els comptes anuals consolidats en el seu conjunt estan lliures d'incorrecció material, a causa de frau o error, i emetre un informe d'auditoria que conté la nostra opinió.

Seguretat raonable és un alt grau de seguretat però no garanteix que una auditoria realitzada de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya sempre detecti una incorrecció material quan existeixi. Les incorreccions poden tenir lloc per frau o error i es consideren materials si, individualment o de forma agregada, es pot preveure raonablement que influeixen en les decisions econòmiques que els usuaris prenen basant-se en els comptes anuals consolidats.

Com a part d'una auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya, apliquem el nostre judici professional i mantenim una actitud d'escepticisme professional durant tota l'auditoria. També:

- Identifiquem i valorem els riscos d'incorrecció material en els comptes anuals consolidats, a causa de frau o error, dissenyem i apliquem procediments d'auditoria per respondre a aquests riscos i obtenim evidència d'auditoria suficient i adequada per proporcionar una base per a la nostra opinió. El risc de no detectar una incorrecció material a causa de frau és més elevat que en el cas d'una incorrecció material a causa d'error, ja que el frau pot implicar col·lusió, falsificació, omissions deliberades, manifestacions intencionadament errònies, o l'elusió del control intern.
- Obtenim coneixement del control intern rellevant per a l'auditoria amb la finalitat de dissenyar procediments d'auditoria que siguin adequats en funció de les circumstàncies, i no amb la finalitat d'expressar una opinió sobre l'eficàcia del control intern del Grup.
- Avaluem si les polítiques comptables que s'apliquen són adequades i la raonabilitat de les estimacions comptables i la corresponent informació revelada pels administradors de la Societat dominant.
- Concloem sobre si és adequada la utilització, per part dels administradors de la Societat dominant, del principi comptable d'empresa en funcionament i, basant-nos en l'evidència d'auditoria obtinguda, concloem sobre si existeix o no una incertesa material relacionada amb fets o amb condicions que poden generar dubtes significatius sobre la capacitat del Grup per continuar com a empresa en funcionament. Si concloem que existeix una incertesa material, es requereix que cridem l'atenció en el nostre informe d'auditoria sobre la corresponent informació revelada en els comptes anuals consolidats o, si aquestes revelacions no són adequades, que expressem una opinió modificada. Les nostres conclusions es basen en l'evidència obtinguda fins a la data de nostre informe d'auditoria. No obstant això, fets o condicions futurs poden ser la causa que el Grup deixi de ser una empresa en funcionament.
- Avaluem la presentació global, l'estructura i el contingut dels comptes anuals consolidats, inclosa la informació revelada, i si els comptes anuals consolidats representen les transaccions i els fets subjacents de manera que aconseguen expressar la imatge fidel.



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., S.A. i societats dependents

- Obtenim evidència suficient i adequada en relació amb la informació financera de les entitats o activitats empresarials dins del Grup per expressar una opinió sobre els comptes anuals consolidats. Som responsables de la direcció, supervisió i realització de l'auditoria del Grup. Som els únics responsables de la nostra opinió d'auditoria.

Ens comuniquem amb la comissió d'auditoria de la Societat dominant en relació amb, entre altres qüestions, l'abast i el moment de realització de l'auditoria planificats i les troballes significatives de l'auditoria, així com qualsevol deficiència significativa del control intern que identifiquem en el transcurs de l'auditoria.

També proporcionem a la comissió d'auditoria de la Societat dominant una declaració de que hem complert els requeriments d'ètica aplicables, inclosos els d'independència, i ens hi hem comunicat per informar sobre aquelles qüestions que raonablement puguin comportar una amenaça per a la nostra independència i, si escau, de les corresponents salvaguardes.

Entre les qüestions que han estat objecte de comunicació a la comissió d'auditoria de la Societat dominant, determinem les que han estat de la major significativitat en l'auditoria dels comptes anuals consolidats del període actual i que són, en conseqüència, les qüestions clau de l'auditoria.

Descriuim aquestes qüestions en el nostre informe d'auditoria llevat que les disposicions legals o reglamentàries prohibeixin revelar públicament la qüestió.

Informe sobre altres requeriments legals i reglamentaris

Informe addicional per a la comissió d'auditoria de la societat dominant

L'opinió que s'expressa en aquest informe és coherent amb allò que es manifesta en el nostre informe addicional per a la comissió d'auditoria de la Societat dominant de data 22 de Febrer de 2018.

Període de contractació

La Junta General Ordinària d'Accionistes que va tenir lloc el 28 de juny de 2016 ens va nomenar auditors del Grup per un període de 3 anys, comptats a partir de l'exercici finalitzat el 31 de desembre de 2017.

Serveis prestats

Els diferents serveis de l'auditoria de comptes s'indiquen a la Nota 22 de la memòria dels comptes anuals consolidats.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Original en castellà firmat per
José M Solé Farre (05565)

23 de febrer de 2018

Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A. i Societats Dependents (Grup Colonial)

Estat de situació financera consolidat a 31 de desembre de 2017

Milers d'Euros

Actiu	Nota	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016
Actius intangibles		3.037	2.549
Immobilitzat material	7	39.369	44.061
Inversions immobiliàries	8	8.792.396	7.762.627
Actius financers no corrents	9	444.350	150.676
Actius per impostos diferits i no corrents	16	407	454
Actiu no corrent		9.279.559	7.960.367
Deutors comercials i altres	10	103.232	116.954
Actius financers corrents		12	441
Actius per impostos	16	20.115	44.689
Efectiu i mitjans equivalents	12	1.104.601	105.200
Actiu corrent		1.227.960	267.284
Actius no corrents mantinguts per a la venda	21	-	-
Total actiu		10.507.519	8.227.651

Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A. i Societats Dependents (Grup Colonial)

Estat de situació financera consolidat a 31 de desembre de 2017

Milers d'Euros

Passiu i patrimoni net	Nota	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016
Capital Social		1.088.293	892.058
Prima d'emissió		1.126.248	731.326
Reserves Societat Dominant		245.118	250.634
Reserves consolidades		406.366	199.417
Ajustos en patrimoni per valoració d'instruments financers		(559)	(571)
Ajustos valoració d'actius financers disponibles per a la venda		70.415	1.317
Altres instruments de patrimoni		4.686	3.697
Valors propis		(31.262)	(49.811)
Resultat de l'exercici		682.523	273.647
Patrimoni net atribuïble als accionistes de la Societat Dominant		3.591.828	2.301.714
Participacions no dominants		2.087.870	1.706.205
Patrimoni net	11	5.679.698	4.007.919
Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers	12 i 13	857.237	777.531
Emissió d'obligacions i valors similars	12	3.307.633	2.509.956
Passius per impostos diferits i no corrents	16	371.233	356.658
Provisions no corrents	15	11.450	13.674
Altres passius no corrents	14	44.362	54.630
Passiu no corrent		4.591.915	3.712.449
Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers	12 i 13	39.350	93.549
Emissió d'obligacions i valors similars	12	13.574	313.927
Creditors comercials	14	143.880	69.760
Passius per impostos	16	18.819	17.328
Provisions corrents	15	20.283	12.719
Passiu corrent		235.906	507.283
Total passiu i patrimoni net		10.507.519	8.227.651

Les Notes 1 a 24 i l'Annex descrites a la memòria consolidada formen part integrant de l'estat de situació financera consolidat corresponent a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2017.

Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A. i Societats Dependents (Grup Colonial)

Estat de resultat integral consolidat de l'exercici anual
acabat el 31 de desembre de 2017

Milers d'Euros

Estat del resultat integral	Nota	2017	2016
Import net de la xifra de negocis	17-a	283.287	271.400
Altres ingressos	17-b	2.714	3.057
Despeses de personal	17-c	(28.936)	(22.293)
Altres despeses d'explotació	17-d	(40.921)	(33.481)
Amortitzacions	7	(2.445)	(2.909)
Variació neta de provisions	17-e	(5.704)	(2.755)
Resultats nets per vendes d'actius	17-g	527	(149)
Benefici d'explotació		208.522	212.870
Variacions de valor en inversions immobiliàries	17-f	933.435	560.777
Resultat per variació de valor d'actius i per deteriorament	17-f	(5.220)	(4.373)
Ingressos financers	17-h	7.802	3.559
Despeses financeres	17-h	(86.846)	(107.794)
Resultat per deteriorament del valor d'actius financers	17-h	(401)	(648)
Resultat abans d'impostos		1.057.292	664.391
Impost sobre els guanys	16	23.159	(105.087)
Resultat consolidat net		1.080.451	559.304
Resultat net de l'exercici atribuït a la Societat Dominant		682.523	273.647
Resultat net atribuït a participacions no dominants	11	397.928	285.657
Resultat bàsic per acció (Euros)	5	1,83	0,81
Resultat diluït per acció (Euros)	5	1,83	0,81

Les Notes 1 a 24 i l'Annex descrites a la memòria consolidada formen part integrant de l'estat de resultat integral consolidat corresponent a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2017.

Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A. i Societats Dependents (Grup Colonial)

Estat de resultat integral consolidat de l'exercici anual
acabat el 31 de desembre de 2017

Milers d'Euros

Altres resultats integrals	Nota	2017	2016
Resultat consolidat net		1.080.451	559.304
Altres partides registrades directament en l'altre resultat integral		69.028	1.134
Partides que poden traspassar-se posteriorment a resultats			
Resultats per instruments financers de cobertura	11 i 13	(94)	(244)
Resultats per actius financers disponibles per a venda	9	69.098	1.317
Efecte impositiu sobre els resultats anteriors	11 i 13	24	61
Transferències al resultat consolidat net		91	3.782
Resultats per instruments financers de cobertura	11 i 13	122	4.217
Efecte impositiu sobre els resultats anteriors	11 i 13	(31)	(435)
Resultat integral consolidat		1.149.570	564.220
Resultat integral de l'exercici atribuït a la Societat Dominant		751.633	277.031
Resultat integral atribuït a participacions no dominants		397.937	287.189
Resultat integral bàsic per acció (Euros)		2,01	0,82
Resultat integral diluït per acció (Euros)		2,01	0,82

Les Notes 1 a 24 i l'Annex descrites a la memòria consolidada formen part integrant de l'estat de resultat integral consolidat corresponent a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2017.

Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A. i Societats Dependents (Grup Colonial)

Estat de canvis del patrimoni net consolidat corresponent a l'exercici acabat el 31 de desembre de 2017

Milers d'Euros

	Nota	Capital Social	Prima d'emissió	Reserves de la Societat Dominant	Resultats negatius exercicis anteriors Societat Dominant	Reserves en societats consolidades
Saldo a						
31 de desembre de 2015		797.214	560.606	1.163.954	(1.147.975)	64.881
Resultat integral consolidat		-	-	-	-	-
Operacions amb accionistes:						
Augment de capital		94.844	170.720	(1.905)	-	-
Compensació resultats exercicis anteriors		-	-	(938.993)	938.993	-
Cartera valors propis		-	-	(957)	-	(861)
Distribució de resultat 2015		-	-	28.535	208.982	130.063
Retribucions pagades en instruments de patrimoni		-	-	-	-	-
Variacions de perímetre		-	-	-	-	5.270
Altres variacions		-	-	-	-	64
Saldo a						
31 de desembre de 2016	11	892.058	731.326	250.634	-	199.417
Resultat integral consolidat		-	-	-	-	-
Operacions amb accionistes:						
Augments de capital		196.235	394.922	(6.691)	-	-
Cartera valors propis		-	-	10.371	-	-
Distribució de resultat 2016		-	-	(7.910)	-	218.808
Retribucions pagades en instruments de patrimoni		-	-	(1.286)	-	-
Variacions de perímetre		-	-	-	-	79
Altres variacions		-	-	-	-	(11.938)
Saldo a						
31 de desembre de 2017	11	1.088.293	1.126.248	245.118	-	406.366

Les Notes 1 a 24 i l'Annex descrites a la memòria consolidada formen part integrant de l'estat de canvi del patrimoni net consolidat corresponent a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2017.

Ajustos en patrimoni per valoració d'instruments financers	Ajustos valoració d'actius financers disponibles per a la venda	Altres instruments de patrimoni	Valors propis	Resultat	Patrimoni net atribuïble als accionistes de la Societat Dominant	Participacions no dominants	Patrimoni net
(2.504)	–	2.895	(17.065)	415.413	1.837.419	1.612.048	3.449.467
2.067	1.317	–	–	273.647	277.031	287.189	564.220
–	–	–	–	–	263.659	–	263.659
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	(31.521)	–	(33.339)	(453)	(33.792)
–	–	–	–	(415.413)	(47.833)	(48.752)	(96.585)
–	–	629	–	–	629	462	1.091
(134)	–	–	(1.225)	–	3.911	(144.378)	(140.467)
–	–	173	–	–	237	89	326
(571)	1.317	3.697	(49.811)	273.647	2.301.714	1.706.205	4.007.919
12	69.098	–	–	682.523	751.633	397.937	1.149.570
–	–	–	–	–	584.466	–	584.466
–	–	–	2.956	–	13.327	–	13.327
–	–	–	–	(273.647)	(62.749)	(27.000)	(89.749)
–	–	989	2.537	–	2.240	641	2.881
–	–	–	(2)	–	77	9.737	9.814
–	–	–	13.058	–	1.120	350	1.470
(559)	70.415	4.686	(31.262)	682.523	3.591.828	2.087.870	5.679.698

Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A. i Societats Dependents (Grup Colonial)

Estat de fluxos d'efectiu consolidat corresponent a l'exercici acabat el 31 de desembre de 2017

Milers d'Euros

Fluxos d'efectiu d'operacions continuades	Nota	2017	2016
1. Fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació			
Resultat d'explotació		208.522	212.870
Ajustos al resultat			
Amortització (+)		2.445	2.909
Variació de provisions (net) (+/-)	17-e	5.704	2.755
Altres	17-a	(11.079)	(32.515)
Guany / (Pèrdues) per venda d'inversions immobiliàries (+/-)	17-g	(527)	149
Resultat ajustat		205.065	186.168
Pagaments per impostos (-)		29.434	(8.013)
Augment / (Disminució) en l'actiu i passiu corrent			
Augment / (Disminució) de comptes per cobrar (+/-)		929	352
Augment / (Disminució) de comptes per pagar (+/-)		9.845	(16.127)
Augment / (Disminució) altres actius i passius (+/-)		4.866	6.117
Total fluxos d'efectiu nets de les activitats d'explotació		250.139	168.497
2. Fluxos d'efectiu de les activitats d'inversió			
Inversions en (-)			
Actius intangibles		(1.318)	(1.154)
Actius materials	7	(2.867)	(2.776)
Inversions immobiliàries	8	(128.862)	(171.368)
Participacions, actius financers	2-f	(300.317)	(138.756)
Altres actius financers	9	(211.886)	(136.976)
		(645.250)	(451.030)
Desinversions en (+)			
Inversions immobiliàries	8	450.671	17.054
		450.671	17.054
Total fluxos d'efectiu nets de les activitats d'inversió		(194.579)	(433.976)

Les Notes 1 a 24 i l'Annex descrites a la memòria consolidada formen part integrant de l'estat de fluxos d'efectiu consolidat de l'exercici acabat el 31 de desembre de 2017.

Milers d'Euros

Fluxos d'efectiu d'operacions continuades	Nota	2017	2016
3. Fluxos d'efectiu de les activitats de finançament			
Dividends pagats (-)	11	(89.749)	(96.584)
Amortització de deutes amb entitats de crèdit (-)	12	(572.925)	(292.657)
Amortització de deutes amb obligacionistes (-)	12	(300.700)	(530.799)
Interessos pagats (+/-)	17	(94.406)	(114.831)
Operacions post control (+/-)	20	(266)	-
Operacions amb accions pròpies (+/-)	11	13.327	(48.883)
		(1.044.719)	(1.083.754)
Obtenció de nou finançament amb entitats de crèdit (+)	12	609.968	597.412
Obtenció de nou finançament amb obligacionistes (+)	12	800.000	650.000
Ampliacions de capital (+)	11	591.157	-
Despeses associades amb ampliacions de capital	11	(6.691)	(1.905)
Altres cobraments/pagaments per inversions financeres corrents i altres (+/-)		(5.874)	(8.850)
		1.988.560	1.236.657
Total fluxos d'efectiu nets de les activitats de finançament		943.841	152.903
4. Augment / disminució neta de l'efectiu o equivalents			
Flux de caixa de l'exercici		999.401	(112.576)
Efectiu o equivalents al començament de l'exercici	12	105.200	217.776
Efectiu o equivalents al final de l'exercici	12	1.104.601	105.200

Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A. i Societats Dependents Memòria Consolidada corresponent a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2017

1. Activitat del Grup Colonial

Activitat del Grup

Inmobiliària Colonial, S.A. es va constituir com a societat anònima a Espanya, per a un període de temps indefinit, el 8 de novembre de 1956. El seu domicili social es troba al Paseo de la Castellana, 52 de Madrid (anteriorment, Avinguda Diagonal, 532, de Barcelona).

Amb data 29 de juny de 2017, la Junta General d'Accionistes de la Societat Dominant va acordar l'adopció del Règim Fiscal SOCIMI i les corresponents modificacions estatutàries per adaptar els Estatuts Socials als requisits inclosos en l'esmentat règim, entre elles, la modificació de la denominació social a Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A.

El 30 de juny de 2017 es va sol·licitar a l'Administració tributària la incorporació de la Societat Dominant al Règim Fiscal SOCIMI, i aquest és aplicable amb efectes 1 de gener de 2017.

L'objecte social de la Societat Dominant, d'acord amb els seus estatuts, és:

- l'adquisició i promoció de béns immobles de naturalesa urbana per al seu arrendament;
- la tinença de participacions en el capital d'altres societats cotitzades d'inversió en el mercat immobiliari (SOCIMI) o en el d'altres entitats no residents en territori espanyol que tinguin el mateix objecte social que aquelles i que estiguin sotmeses a un règim similar a l'establert per a les SOCIMI, quant a la política obligatòria, legal o estatutària, de distribució de beneficis;
- la tinença de participacions en el capital d'altres entitats, residents o no en territori espanyol, que tinguin com a objecte social principal l'adquisició de béns immobles de naturalesa urbana per al seu arrendament i que estiguin sotmeses al mateix règim establert per a les SOCIMI, quant a la política obligatòria, legal o estatutària, de distribució de beneficis i compleixin els requisits d'inversió exigits per a aquestes societats; i
- la tinença d'accions o participacions d'Institucions d'Inversió Col·lectiva Immobiliària regulades a la Llei 35/2003, de 4 de novembre, d'Institucions d'Inversió Col·lectiva, o la norma que la substitueixi en el futur.

Adicionalment, juntament amb l'activitat econòmica derivada de l'objecte social principal, la Societat Dominant podrà desenvolupar altres activitats accessòries, i s'entenen com a tals aquelles que en el seu conjunt les seves rendes representin menys del 20% de les rendes de la Societat Dominant en cada període impositiu o aquelles que puguin considerar-se accessòries d'acord amb la llei aplicable en cada moment, incloent-hi, en tot cas, l'administració, rehabilitació i explotació de béns immobles, com també la realització de tota mena d'estudis, informes, taxacions, valoracions i peritatges; i en general, la prestació de serveis de consultoria i assessoria immobiliària, de gestió, desenvolupament i comercialització d'actius immobiliaris i d'assistència tècnica mitjançant contracte a altres empreses o entitats públiques o privades.

Queden expressament excloses com a activitats socials aquelles que per Llei s'atribueixen amb caràcter exclusiu a societats específiques.

Totes les activitats incloses en l'objecte social es duren a terme en la forma autoritzada per les lleis vigents en cada moment i amb l'exclusió expressa d'activitats pròpies que, amb caràcter d'exclusivitat, es confereixen a persones físiques o jurídiques diferents d'aquesta Societat per la legislació vigent.

Les activitats enumerades podran ser també desenvolupades per la Societat Dominant, totalment o parcialment, de mode indirecte, mitjançant la participació en altres societats amb objecte idèntic o anàleg.

Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A. i Societats Dependents (d'ara endavant, "el Grup") desenvolupen la seva activitat a Espanya (principalment, Barcelona i Madrid) i a França (París), a través del grup del qual és societat capçalera Société Foncière Lyonnaise, S.A. (d'ara endavant, subgrup SFL o SFL per a la societat dependent).

Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A. cotitza en el Mercat Continu de Borses i Mercats Espanyols, i amb data 19 de juny de 2017 ha entrat a formar part de l'índex borsari de referència IBEX-35.

Durant l'exercici 2017, la Societat Dominant ha millorat la qualificació creditícia obtinguda d'Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited, passant a "BBB-" a llarg termini i "A-2" a curt termini, ambdues amb perspectiva estable. Addicionalment, la Societat Dominant ha obtingut de Moody's la qualificació "Baa2" amb perspectiva negativa. Durant l'exercici 2017, la societat dependent SFL també ha millorat la seva qualificació creditícia passant a "BBB+" amb perspectiva estable, mantenint la qualificació creditícia a curt termini "A-2".

Atesa l'activitat a la qual es dedica, el Grup no té despeses, ni actius, ni provisions ni contingències de naturalesa mediambiental que puguin ser significatius en relació amb el seu patrimoni, la seva situació financera i els seus resultats. Per aquest motiu no s'inclouen desglossaments específics a les notes explicatives adjuntes, respecte a informació de qüestions mediambientals, si bé el Grup segueix una política mediambiental activa en els seus processos urbanístics de construcció i manteniment, i de conservació del patrimoni immobiliari.

2. Bases de presentació dels estats financers consolidats

a) Bases de presentació

Aquests comptes anuals consolidats han estat elaborats d'acord amb el que estableixen les Normes Internacionals d'Informació Financera (NIIF-UE) adoptades per la Unió Europea, tenint en consideració la totalitat dels principis i normes comptables i dels criteris de valoració d'aplicació obligatòria, com també el Codi de Comerç, la Llei de societats de capital, la Llei del mercat de valors i la resta de legislació mercantil que li és aplicable, com també la disposada per la Comissió Nacional del Mercat de Valors (CNMV), de manera que mostren la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera del Grup Colonial a 31 de desembre de 2017, i del resultat integral de les seves operacions, dels canvis en el patrimoni net i dels fluxos d'efectiu consolidats que s'han produït en el Grup a l'exercici anual acabat en aquesta data.

Els comptes anuals consolidats d'Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A. i Societats Dependents per a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2017, que s'han obtingut a partir dels registres de comptabilitat mantinguts per la Societat Dominant i per la resta d'entitats integrades en el Grup Colonial, han estat formulats pels Administradors de la Societat Dominant en reunió del seu Consell d'Administració de data 22 de febrer de 2018.

No obstant això, i com que els principis comptables i criteris de valoració aplicats en la preparació dels comptes anuals consolidats del Grup a 31 de desembre de 2017 poden diferir dels utilitzats per algunes de les entitats que s'hi integren, en el procés de consolidació s'han introduït els ajustos i reclassificacions necessaris per homogeneïtzar entre si aquests principis i criteris i per adequar-los a les NIIF-UE.

Amb l'objecte de presentar d'una manera homogènia les diferents partides que componen els comptes anuals consolidats, s'han aplicat a totes les societats incloses en el perímetre de consolidació els principis i les normes de valoració seguits per la Societat Dominant.

Els comptes anuals consolidats del Grup corresponents a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2016 van ser aprovats per la Junta General d'Accionistes de la Societat Dominant celebrada el 29 de juny de 2017.

b) Adopció de les Normes Internacionals d'Informació Financera

Els comptes anuals consolidats del Grup Colonial es presenten d'acord amb les NIIF-UE, conforme al que estableix el Reglament (CE) núm. 1606/2002 del Parlament Europeu i el Consell del 19 de juliol de 2002. A Espanya, l'obligació de presentar comptes anuals consolidats sota NIIF aprovats a Europa va ser, així mateix, regulada a la disposició final onzena de la Llei 62/2003, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i d'ordre social.

Les principals polítiques comptables i normes de valoració adoptades pel Grup Colonial es presenten a la Nota 4.

Normes i interpretacions efectives en el present exercici

Durant l'exercici 2017 han entrat en vigor noves normes comptables que, per tant, han estat tingudes en compte en l'elaboració d'aquests comptes anuals consolidats. Aquestes normes són les següents:

- NIC 7 (Modificació) "Iniciativa sobre informació a revelar";
- NIC 12 (Modificació) "Reconeixement d'actius per impost diferit per pèrdues no realitzades".
- Milliores Anuals de les NIIF. Cicle 2014 – 2016: Les modificacions afecten la NIIF 12 "Revelació de participacions en altres entitats" i es refereixen principalment a un aclariment sobre l'abast de la Norma.

L'impacte de la interpretació d'aquestes no ha estat significatiu.

Normes i interpretacions emeses no vigents

A la data de signatura d'aquests comptes anuals consolidats, les següents normes, modificacions o interpretacions havien estat publicades per l'IASB, però no havien entrat encara en vigor, i encara que permeten la seva aplicació anticipada, el Grup no les ha adoptat amb anticipació:

- NIIF 4 (Modificació) "Aplicació de la NIIF 9 "Instruments financers" amb la NIIF 4 "Contractes d'assegurança".
- NIIF 9 "Instruments financers".
- NIIF 15 "Ingressos ordinaris procedents de contractes amb clients".
- NIIF 15 (Modificació) "Aclariments a la NIIF 15 "Ingressos ordinaris procedents de contractes amb clients".
- NIIF 16 "Arrendaments".
- Milliores Anuals de les NIIF. Cicle 2014 – 2016: Les modificacions afecten les NIIF 1 i NIC 28 i s'aplicaran en els exercicis anuals que comencin a partir de l'1 de gener de 2018. Les principals modificacions es refereixen a:
 - NIIF 1, "Adopció per primera vegada de les Normes Internacionals d'Informació Financera": Eliminació de les exempcions a curt termini per a les entitats que adopten NIIF per primera vegada.
 - NIC 28, "Inversions en entitats associades i en negocis conjunts": Valoració d'una inversió.

A partir de les anàlisis realitzades fins a la data, Inmobiliària Colonial estima que de totes aquestes normes, interpretacions i modificacions, les úniques que podrien tenir impacte en els comptes anuals consolidats serien la NIIF 9 i la NIIF 15, l'entrada de les quals en vigor està prevista l'1 de gener de 2018, i la NIIF 16, l'entrada de la qual en vigor està prevista l'1 de gener de 2019.

Els principals aspectes identificats pel Grup per a aquestes normes són els següents:

NIIF 9 – "Instruments financers"

- Valoració d'actius financers: Grup Colonial valorarà a cost amortitzat els seus actius financers, a excepció de les inversions en instruments de patrimoni i els instruments financers derivats, que es valoraran a valor raonable. No es deriven impactes rellevants respecte als criteris de valoració utilitzats respecte d'això fins al 31 de desembre de 2017.
- Deteriorament d'actius financers: Grup Colonial aplicarà el model general de pèrdua esperada per als actius financers, a excepció dels Deutors comercials, per als quals Inmobiliària Colonial utilitzarà el model simplificat de pèrdua esperada, independentment del component financer que puguin tenir aquests actius. Considerant les polítiques de gestió del risc de crèdit del Grup i l'alta qualitat creditícia dels deutors, s'estima que l'impacte de l'aplicació del model de pèrdua esperada no serà significatiu.

Grup Colonial estima que l'aplicació de NIIF 9 no tindrà un impacte significatiu en el patrimoni net a 1 de gener de 2018.

NIIF 15 – “Ingressos d’activitats ordinàries procedents de contractes amb clients”

En relació amb l’entrada en vigor de la NIIF 15, Grup Colonial estima que, basant-se en la naturalesa del negoci, la seva aplicació no tindrà un impacte significatiu en els comptes anuals consolidats del Grup.

NIIF 16 – “Arrendaments”

Grup Colonial ha iniciat l’anàlisi dels impactes de la NIIF 16 “Arrendaments” que estableix que s’hauran de reconèixer en el balanç de situació consolidat els actius pel dret d’ús i els passius derivats dels contractes d’arrendament operatiu (a excepció dels acords d’arrendament a curt termini i els que tenen com a objecte actius de baix valor). Addicionalment, canviarà el criteri de registre de la despesa per arrendaments, que es registrarà com a despesa per amortització de l’actiu i despesa financera per actualització del passiu per arrendament.

Grup Colonial està recopilant les dades necessàries dels seus contractes d’arrendaments operatius per poder avaluar els corresponents impactes, si bé no preveu que la NIIF 16 tingui un impacte significatiu en els comptes anuals consolidats del Grup en una associada o un negoci conjunt a valor raonable.

D’altra banda, a la data de signatura dels presents comptes anuals consolidats, les següents normes, modificacions o interpretacions havien estat publicades per l’IASB, però no han entrat encara en vigor, i estan subjectes a la seva aprovació per la Unió Europea:

- NIIF 10 (Modificació) i NIC 28 (Modificació) “Venda o aportació d’actius entre un inversor i les seves associades o negocis conjunts”
- NIIF 2 (Modificació) “Classificació i valoració de les transaccions amb pagaments basats en accions”
- NIC 40 (Modificació) “Transferències d’inversions immobiliàries”
- CINIIF 22 “Transaccions i contraprestacions anticipades en moneda estrangera”
- NIIF 17 “Contractes d’assegurances”
- CINIIF 23, “Incertesa sobre el tractament de l’impost sobre els guanys”
- NIIF 9 (Modificació) “Característiques de pagament anticipat amb compensació negativa”
- NIC 28 (Modificació) “Interessos a llarg termini en associades i negocis conjunts”
- Milliores Anuals de les NIIF. Cicle 2015 – 2017: Les modificacions afecten les NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 i NIC 23 i aplicaran als exercicis anuals que comencin a partir d’1 de gener de 2019, totes elles subjectes a la seva adopció per la UE. Les principals modificacions es refereixen a:
 - NIIF 3 “Combinacions de negocis”: Es torna a mesurar una participació prèviament mantinguda en una operació conjunta quan s’obté el control del negoci.
 - NIIF 11 “Acords conjunts”: No es torna a mesurar una participació prèviament mantinguda en una operació conjunta quan s’obté el control conjunt del negoci.
 - NIC 12 “Impost sobre els guanys”: Totes les conseqüències impositives del pagament de dividends es comptabilitzen de la mateixa manera.
 - NIC 23 “Costos per interessos”: Qualsevol préstec específic originàriament realitzat per desenvolupar un actiu apte es considera com a part dels préstecs genèrics quan l’actiu estigui preparat per al seu ús o venda.
- NIC 19 (Modificació) “Modificació, reducció o liquidació del pla”.

L’aplicació de noves normes, modificacions o interpretacions serà objecte de consideració per part del Grup, una vegada ratificades i adoptades, si s’escau, per la Unió Europea.

En qualsevol cas, els Administradors de la Societat Dominant han avaluat els potencials impactes de l’aplicació futura d’aquestes normes i consideren que la seva entrada en vigor no tindrà un efecte significatiu en els comptes anuals consolidats del Grup.

c) Moneda funcional

Aquests comptes anuals consolidats es presenten en la moneda funcional del Grup, euros, per ser aquesta la moneda de l'entorn econòmic principal en què opera el Grup.

d) Responsabilitat de la informació i estimacions i judicis comptables realitzats

La informació continguda en aquests comptes anuals consolidats és responsabilitat dels Administradors de la Societat Dominant. S'han realitzat per part de la Direcció de la Societat Dominant estimacions suportades basant-se en informació objectiva per quantificar alguns dels actius, passius, ingressos, despeses i compromisos que hi figuren registrats. Les estimacions i criteris es refereixen a:

– El valor de mercat dels immobles per a ús propi i les inversions immobiliàries (Notes 7 i 8).

Aquest valor de mercat ha estat obtingut de les valoracions efectuades periòdicament per experts independents. Aquestes valoracions s'han realitzat a 30 de juny de 2017 i 31 de desembre de 2017, d'acord amb els mètodes descrits a les notes 4-b i 4-c.

– La classificació, valoració i el deteriorament de les inversions financeres (Nota 4-e).

– L'estimació de les provisions oportunes per insolvències de comptes a cobrar (Nota 10).

– El mesurament dels passius per impost diferit registrats a l'estat de situació financera consolidat (Notes 4-m i 16).

– La valoració dels actius no corrents mantinguts per a la venda (Notes 4-s i 21).

– El valor de mercat de determinats actius financers (Nota 9), incloent-hi els instruments financers derivats (Nota 13).

– L'avaluació de litigis, compromisos, actius i passius contingents al tancament (Nota 15).

Malgrat que aquestes estimacions es van realitzar en funció de la millor informació disponible, a la data de formulació d'aquests comptes anuals consolidats, és possible que esdeveniments que puguin tenir lloc en el futur obliguin a modificar-les (a l'alça o a la baixa), la qual cosa es faria, de manera prospectiva, i es reconeixerien els efectes del canvi d'estimació a l'estat de resultat integral consolidat.

e) Principis de consolidació

Els principals principis de consolidació seguits pels Administradors de la Societat Dominant per a l'elaboració dels comptes anuals consolidats han estat els següents:

1. Els comptes anuals consolidats adjunts s'han preparat a partir dels registres de comptabilitat d'Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A., i de les societats controlades per aquesta, els comptes anuals de les quals han estat preparats per la Direcció de cada societat del Grup. El control es considera exercit per la Societat Dominant quan aquesta té el control efectiu, d'acord amb el que s'indica en el punt 6 següent.
2. Els resultats de les societats dependents adquirides o venudes durant l'exercici s'inclouen dins el resultat consolidat des de la data efectiva d'adquisició i es deixen d'incloure des del moment de venda, segons procedeixi.
3. Tots els comptes a cobrar i pagar i altres transaccions entre societats consolidades han estat eliminats en el procés de consolidació.
4. Quan és necessari, els estats financers de les societats dependents s'ajusten amb l'objectiu que les polítiques comptables utilitzades siguin homogènies amb les utilitzades per la Societat Dominant. Totes les societats dependents tenen la mateixa data de tancament que la Societat Dominant, és a dir, 31 de desembre.
5. La participació dels accionistes minoritaris s'estableix en la proporció dels valors raonables dels actius i passius identificables reconeguts. La participació dels minoritaris en:
 - a. El patrimoni de les seves participades: es presenta a l'epígraf "Participacions no dominants" de l'estat de situació financera consolidat, dins de l'epígraf "Patrimoni net".

b. Els resultats del període: es presenten a l'epígraf "Resultat net atribuït a participacions no dominants" de l'estat de resultat integral consolidat.

6. Els criteris seguits per determinar el mètode de consolidació aplicable a cadascuna de les societats que componen el Grup han estat els següents:

Integració global:

– Es consoliden pel mètode d'integració global les societats dependents, enteses com totes les entitats en què el Grup controla directament o indirectament les polítiques financeres i operatives, de manera que exerceix el poder sobre la participada. Això generalment ve acompanyat d'una participació superior a la meitat dels drets de vot. Addicionalment, per avaluar si el Grup controla una altra entitat, es considera el poder sobre la participada, l'exposició o el dret als resultats variables de la inversió i la capacitat d'utilitzar aquest poder, de manera que es pugui influir en l'import d'aquests retorns. A l'hora d'avaluar si el Grup controla una altra entitat, es considera l'existència i l'efecte dels drets potencials de vot, tant els mantinguts per la Societat Dominant com per tercers, sempre que aquests drets tinguin caràcter substantiu.

– La comptabilització de les societats dependents es realitza pel mètode d'adquisició. El cost d'adquisició és el valor raonable dels actius lliurats, dels instruments de patrimoni emesos i dels passius produïts o assumits en la data d'intercanvi. Els actius identificables adquirits i els passius i contingències identificables assumits en una combinació de negocis es valoren inicialment pel seu valor raonable en la data d'adquisició, amb independència de l'abast dels interessos minoritaris. L'excés de cost d'adquisició sobre el valor raonable de la participació del Grup en els actius nets identificables adquirits es reconeix com a fons de comerç. Si el cost d'adquisició és menor al valor raonable dels actius nets de la societat dependent adquirida, la diferència es reconeix directament a l'estat de resultat integral consolidat de l'exercici (el detall de les societats consolidades a 31 de desembre de 2017 i 2016 s'inclou a l'Annex).

7. Els comptes anuals consolidats adjunts no inclouen l'efecte fiscal que, si s'escau, pogués produir-se com a conseqüència de la incorporació de les reserves de les societats consolidades en el patrimoni de la Societat Dominant, per considerar que les esmentades reserves es destinaran al finançament de les operacions de cada societat i les que puguin ser distribuïdes no representaran un cost fiscal addicional significatiu.

f) Variacions en el perímetre de consolidació

Durant l'exercici 2017 s'han produït les variacions següents en el perímetre de consolidació:

– Amb data 18 de maig de 2017 s'ha formalitzat la constitució de la societat dependent Inmocol Torre Europa, S.A. (d'ara endavant, Inmocol). El capital social inicial de 20.000 milers d'euros ha quedat subscrit íntegrament per la Societat Dominant i el seu soci de la forma següent:

- El soci ha subscrit el 50% del capital social mitjançant l'aportació no dinerària d'un terreny situat a l'Hospitalet del Llobregat, valorat en 10.000 milers d'euros, sobre el qual la societat dependent Inmocol desenvoluparà un immoble d'oficines.
- El 50% restant del capital social ha estat subscrit per la Societat Dominant, i ha desemborsat únicament el 25% del capital subscrit, és a dir, 2.500 milers d'euros. El capital subscrit i no desemborsat serà satisfet per la Societat Dominant quan així ho acordi el Consell d'Administració de la societat dependent Inmocol.

– Així mateix, durant el primer semestre de l'exercici 2017 la Societat Dominant ha adquirit 4.700 accions de la societat dependent SFL, per un import de 265 milers d'euros, incrementant la seva participació del 58,55% fins al 58,56% del capital social.

– Amb data 27 de setembre de 2017, la Societat Dominant ha adquirit el 100% de les participacions socials de la societat espanyola LE Offices Arturo Soria, S.L. (actualment Colonial Arturo Soria, S.L., d'ara endavant, Arturo), propietària d'un immoble d'oficines situat a Madrid (Nota 8). L'import d'aquesta adquisició ha estat de 19.747 milers d'euros, inclosos costos associats a l'adquisició. D'ells, 4.200 milers d'euros han quedat ajornats fins, com a màxim, el dia 31 de gener de 2018, i han estat registrats a l'epígraf "Creditors comercials" de l'estat de situació financera consolidat (Nota 14). Addicionalment, s'ha procedit a la cancel·lació anticipada del préstec mantingut per Arturo Soria amb una entitat financera per un import de 13.159 milers d'euros, interessos inclosos, la qual ha quedat inscrita en el Registre de la Propietat amb data 26 de novembre de 2017.

- Amb data 27 d'octubre de 2017, la Societat Dominant ha adquirit el 61,51% del capital social de la societat espanyola Utopicus Innovación Cultural, S.L. (d'ara endavant, Utopicus), societat capçalera de la plataforma de *coworking* Utopic_US. L'import d'aquesta adquisició ha estat de 2.633 milers d'euros, inclosos costos associats a l'adquisició, i han quedat 205 milers d'euros ajornats, els quals han estat registrats a l'epígraf "Creditors comercials" de l'estat de situació financera consolidat (Nota 14). Amb la mateixa data, Utopicus ha realitzat una ampliació de capital per un import de 1.001 milers d'euros, corresponents a 910 participacions socials d'un euro de valor nominal cadascuna d'elles, més prima d'assumpció, la qual ha estat íntegrament subscrita i desemborsada per la Societat Dominant, incrementant així la seva participació en el capital social d'Utopicus fins al 69,60%.
- Amb data 30 de novembre de 2017, després de la sortida de l'antic inquilí, la societat dependent SFL ha adquirit l'immoble Emile Zola (Nota 8) mitjançant (i) l'adquisició del 100% del capital social de la societat francesa SAS Société Immobilière Victoria, propietària del terreny i part de les construccions d'aquest immoble directament des de la societat dependent SFL, i (ii) la pròpia societat dependent SFL ha adquirit la resta de l'immoble que no era propietat de la societat SAS Société Immobilière Victoria. L'import total de l'adquisició ha estat de 165.000 milers d'euros.
- Amb data 20 de desembre de 2017, la Societat Dominant ha adquirit el 100% del capital social de les societats espanyoles Almacenes Generales Internacionales, S.A. (d'ara endavant, Agisa) i de Soller, S.A. propietàries de diversos terrenys situats a Madrid (Nota 8). L'import d'aquesta adquisició ha estat de 178.220 milers d'euros, inclosos costos associats a l'adquisició. D'ells, 41.335 milers d'euros han quedat ajornats fins a, com a màxim, el dia 31 de desembre de 2018, i han estat registrats a l'epígraf "Creditors comercials" de l'estat de situació financera consolidat (Nota 14). S'han entregat diversos avals en garantia de l'import ajornat (Nota 12-i).
- Amb dates 20 i 27 de desembre de 2017, Agisa ha adquirit el 64,60% del capital social de la societat espanyola Peñalvento, S.L. (d'ara endavant, Peñalvento), propietària d'un terreny situat a Madrid (Nota 8). L'import d'aquesta adquisició ha estat de 12.127 milers d'euros, inclosos costos associats a l'adquisició. D'aquests, 632 milers d'euros han quedat ajornats fins al dia 31 de desembre de 2018, i han estat registrats a l'epígraf "Creditors comercials" de l'estat de situació financera consolidat (Nota 14). S'han entregat diversos avals en garantia dels imports ajornats (Nota 12-i). Addicionalment, i en unitat d'acte, s'ha procedit a la cancel·lació anticipada del préstec mantingut per Peñalvento amb una entitat financera per un import de 20.192 milers d'euros, interessos inclosos, la qual està previst que quedi inscrita en el registre de la propietat durant el mes de febrer de 2018. Amb l'adquisició del percentatge abans comentat, i juntament amb la participació del 35,40% del capital social de Peñalvento propietat d'Agisa, la Societat Dominant ha passat a posseir el 100% del capital social de Peñalvento.

Per part seva, durant l'exercici 2016 es van produir les variacions al perímetre següents:

- Amb data 25 de maig de 2016 la Societat Dominant va adquirir el 100% del capital social de la societat espanyola Moorage Inversiones 2014, S.L. (d'ara endavant, Moorage), propietària d'uns terrenys situats a Barcelona (Nota 8). L'import d'aquesta adquisició va ser de 44.745 milers d'euros, inclosos els costos associats a l'adquisició. D'ells, 15.680 milers d'euros van quedar ajornats fins al dia 25 de maig de 2018, i van ser registrats a l'epígraf "Altres passius no corrents" de l'estat de situació financera consolidat (Nota 14). Es va entregar un aval per l'import ajornat en garantia del pagament ajornat (Nota 12-i). A 31 de desembre de 2017 aquest import es troba classificat a l'epígraf "Creditors comercials" de l'estat de situació financera consolidat (Nota 14).
- Amb data 29 de juny de 2016, la Societat Dominant va adquirir a Reig Capital Group Luxembourg Sàrl (d'ara endavant, Reig) 2.038.956 accions representatives del 4,38% del capital social de la societat dependent SFL. L'adquisició es va portar a terme mitjançant dues operacions: (i) l'aportació a la Societat Dominant d'1.019.478 accions de SFL en contraprestació a la subscripció de 90.805.920 accions de Colonial (Nota 11-a) valorades en 63.564 milers d'euros; i (ii) la venda a la Societat Dominant d'1.019.478 accions a un preu de 50,00 euros per acció per un import de 50.974 milers d'euros. Després de l'operació, la Societat Dominant va passar a posseir 26.765.356 accions de la societat dependent SFL, representatives del 57,52% del seu capital social. Aquesta operació va suposar un increment del patrimoni net atribuïble a la Societat Dominant de 2.368 milers d'euros.
- Amb data 30 de juny de 2016, la Societat Dominant va adquirir el 100% del capital social de la societat espanyola Hofinac Real Estate, S.L. (d'ara endavant, Hofinac), propietària de dos immobles situats a Madrid (Nota 8), mitjançant l'aportació no dinerària del 100% de les participacions socials d'Hofinac a la Societat Dominant en contraprestació a la subscripció de 288.571.430 accions de Colonial (Nota 11-a) valorades en 202.000 milers d'euros.

- Amb data 4 d'agost de 2016, la Societat Dominant va adquirir a APG Strategic Real Estate Pool (d'ara endavant, APG) 475.247 accions de SFL representatives d'un 1,02% del seu capital social. L'adquisició es va portar a terme mitjançant dues operacions: (i) l'aportació a la Societat Dominant de 237.463 accions de SFL en contraprestació a la subscripció de 2.116.508 accions de Colonial (Nota 11) valorades en 13.922 milers d'euros (Nota 11-f); i (ii) la venda a la Societat Dominant de 237.624 accions a un preu de 50,00 euros per acció per un import de 11.881 milers d'euros. Aquesta operació va suposar un increment del patrimoni net atribuïble de la Societat Dominant de 1.900 milers d'euros.
- Finalment, amb data 29 de desembre de 2016, la Societat Dominant va adquirir a la Fundació Amparo del Moral el 100% del capital social de la societat espanyola Fincas y Representaciones S.A. (d'ara endavant, Finresa), propietària d'un immoble situat a Madrid (Nota 8), com també d'altres immobilitzats materials (Nota 7), per un import de 47.678 i 8.842 milers d'euros, respectivament.

A 31 de desembre de 2017 i 2016, les societats dependents Colonial Invest, S.L.U., Colonial Tramit, S.L.U., SB2 SAS, SB3 SAS i SCI SB3 estan inactives.

g) Comparació de la informació

La informació continguda en aquesta memòria consolidada referida a l'exercici 2017 es presenta als efectes comparatius amb la informació de l'exercici 2016.

h) Agrupació de partides

Determinades partides de l'estat de situació financera consolidat, de l'estat de resultat integral consolidat, de l'estat de canvis en el patrimoni net consolidat i de l'estat de fluxos d'efectiu consolidat es presenten de forma agrupada per facilitar la seva comprensió, si bé, en la mesura que sigui significativa, s'ha inclòs la informació desagregada en les corresponents notes de la memòria.

i) Correcció d'errors

En l'elaboració dels comptes anuals consolidats adjunts no s'ha detectat cap error significatiu que hagi suposat la reexpressió dels imports inclosos en els comptes anuals consolidats de l'exercici 2016.

3. Distribució del resultat de la Societat Dominant

La proposta de distribució del resultat de l'exercici 2017 formulada pel Consell d'Administració de la Societat Dominant i que se sotmetrà a l'aprovació de la Junta General d'Accionistes és la següent:

Milers d'Euros

Resultat de l'exercici de la Societat Dominant	32.497
A reserva legal	3.250
A dividend	29.247

El Consell d'Administració de la Societat Dominant sotmetrà a l'aprovació de la Junta d'Accionistes una proposta de distribució de dividends de 0,18 euros per acció, que, a partir de l'actual nombre d'accions en circulació, suposaria un dividend total màxim de 78.357 milers d'euros. L'import definitiu del dividend, com també la naturalesa de les reserves a distribuir, serà determinat amb caràcter previ a la seva distribució en funció de les accions que la Societat Dominant mantingui en autocartera (Nota 11-f).

Així mateix, durant els últims 5 exercicis la Societat Dominant ha distribuït els dividendes següents:

Milers d'Euros

	2012	2013	2014	2015	2016
Dividends distribuïts	–	–	–	47.833	62.749

4. Normes de valoració

Les principals normes de valoració utilitzades en l'elaboració dels comptes anuals consolidats, d'acord amb les establertes per les NIIF-UE, com també les interpretacions en vigor en el moment de realitzar aquests comptes anuals consolidats, són les següents:

a) Combinacions de negoci i actius intangibles

Combinacions de negoci

Les combinacions de negocis es comptabilitzen pel mètode d'adquisició (Nota 2-e).

El cost de la combinació de negocis es distribueix a la data d'adquisició, a través del reconeixement al seu valor raonable, dels actius i passius, com també dels passius contingents de la societat adquirida que compleixin els requisits establerts a la NIIF 3 per al seu reconeixement. La diferència positiva entre el cost de la combinació de negocis i l'assignació a actius, passius i passius contingents de la societat adquirida, es reconeix com a fons de comerç, el qual representa, per tant, el pagament anticipat realitzat per Grup Colonial dels beneficis econòmics futurs derivats dels actius que no han estat individualment i separadament identificats i reconeguts.

La diferència negativa, si s'escau, entre el cost de la combinació de negocis i l'assignació a actius, passius i passius contingents de la societat adquirida, es reconeix com a resultat de l'exercici en què es produeix.

En una combinació de negocis realitzada per etapes, l'adquirent valorarà novament les seves participacions en el patrimoni de l'adquirida prèviament mantingudes pel seu valor raonable en la data d'adquisició i reconeixerà els guanys o pèrdues resultants, si n'hi hagués, en l'estat de resultat integral consolidat o en l'altre resultat integral consolidat, segons correspongui.

Immobilitzat intangible

Com a norma general, l'immobilitzat intangible es valora inicialment pel seu preu d'adquisició o cost de producció. Posteriorment es valora al seu cost minorat per la corresponent amortització acumulada i, si s'escau, per les pèrdues per deteriorament que hagi experimentat. Aquests actius s'amortitzen en funció de la seva vida útil.

b) Immobilitzat material (Nota 7)

Els immobles per a ús propi, com també l'altre immobilitzat material, es reconeixen pel seu cost d'adquisició menys l'amortització i pèrdues per deteriorament acumulades corresponents.

El cost històric inclou les despeses directament atribuïbles a l'adquisició dels immobles. Les possibles pèrdues per deteriorament del valor dels immobles es registren d'acord amb les mateixes hipòtesis de valoració descrites a la Nota 4-c.

Els costos posteriors s'inclouen a l'import en llibres de l'actiu o es reconeixen com un actiu separat, només quan és probable que els beneficis econòmics futurs associats amb els elements hagin de fluir en el Grup i el cost de l'element pugui determinar-se de forma fiable. La resta de reparacions i manteniments es carreguen a l'estat de resultat integral consolidat durant l'exercici en què s'hi produeixen.

Les societats del Grup amortitzen el seu immobilitzat material per a ús propi i altre immobilitzat seguint el mètode lineal, distribuint el cost dels actius entre els anys de vida útil estimada. El detall de les vides útils per als immobles d'ús propi ubicats a Espanya i a França és el següent:

Anys de vida útil estimada

	Espanya	França
Immobles per a ús propi:		
Construccions	50	50
Instal·lacions	10 a 15	10 a 50
Altres immobilitzats materials	4 a 10	5 a 50

Els beneficis o pèrdues sorgits de la venda (Nota 17-g) o retir d'un actiu (Nota 17-f) d'aquest epígraf es determinen com la diferència entre el preu de venda i el seu valor net comptable, i es reconeixen a l'estat de resultat integral consolidat.

c) Inversions immobiliàries (Nota 8)

L'epígraf d'inversions immobiliàries de l'estat de situació financera consolidat recull els valors de terrenys, edificis i altres construccions que es mantenen bé per explotar-los en règim de lloguer, bé per obtenir una plusvàlua en la seva venda, com a conseqüència dels increments que es produeixen en el futur en els seus respectius preus de mercat.

Les inversions immobiliàries es presenten al seu valor raonable a la data de tancament del període i no són objecte d'amortització anual.

Els beneficis o pèrdues derivats de les variacions en el valor raonable dels immobles d'inversió s'inclouen en els resultats de període en què es produeixen, i es registren a l'epígraf "Variacions de valor d'inversions immobiliàries" de l'estat de resultat integral consolidat. Aquests resultats no s'inclouen en el resultat d'explotació, ja que les variacions de valor no estan directament relacionades amb la gestió de la Direcció del Grup.

El traspàs de les inversions immobiliàries en curs a inversions immobiliàries es realitza quan els actius estan disponibles per a la seva entrada en funcionament. Així mateix, la classificació d'una inversió immobiliària en explotació a inversió immobiliària en curs es realitza sols quan el projecte de rehabilitació o reforma té una durada superior a 1 any.

Quan el Grup registra com a major valor raonable d'una inversió immobiliària el cost d'un actiu que substitueix un altre ja inclòs en aquest valor, el Grup procedeix a reduir el valor de l'immoble en el valor raonable de l'actiu substituït, i registra l'esmentat impacte a l'epígraf "Resultat per variació de valor d'actius i per deteriorament" de l'estat de resultat integral consolidat (Nota 17-f). En aquells casos en què no es pugui identificar el valor raonable de l'actiu substituït, aquest es registrarà incrementant el valor raonable de l'immoble, i posteriorment es reavaluarà de forma periòdica prenent com a referència les valoracions realitzades per externs independents.

D'acord amb la NIC 40, el Grup determina periòdicament el valor raonable de les inversions immobiliàries. Aquest valor raonable es determina prenent com a valors de referència les valoracions realitzades per tercers experts independents a la data de realització de l'estat de situació financera consolidat (Jones Lang LaSalle i CB Richard Ellis Valuation a Espanya, i CBRE i Jones Lang LaSalle i Cushman & Wakefield, a França, tant per als exercicis 2017 com 2016), de manera que, al tancament de cada període, el valor raonable reflecteix les condicions de mercat dels elements de les propietats d'inversió a aquesta data. Els informes de valoració dels experts independents només contenen els advertiments i/o limitacions habituals sobre l'abast dels resultats de les valoracions efectuades, que es refereixen a l'acceptació com a completa i correcta de la informació proporcionada pel Grup.

La metodologia utilitzada per determinar el valor de mercat de les inversions immobiliàries del Grup durant els exercicis 2017 i 2016 és principalment el Descompte de Fluxos de Caixa (*Discounted Cash Flow*, d'ara endavant, "DCF").

Tret que les característiques específiques d'una inversió suggereixin una altra cosa, s'aplica la tècnica DCF sobre un horitzó de 10 anys, de conformitat amb la pràctica habitual en el mercat. El flux de tresoreria es desenvolupa al llarg del període d'estudi mes a mes, per reflectir els increments de l'IPC i el calendari d'actualitzacions de la renda, venciments dels contractes d'arrendament, etc.

Pel que fa als increments de l'IPC, generalment s'adopten les previsions generalment acceptades.

Com que el valorador no sap amb certesa si es produiran períodes de desocupació en el futur, ni la seva durada, elaboren la seva previsió basant-se en la qualitat i ubicació de l'edifici, i generalment adopten un període d'arrendament mitjà si no disposen d'informació sobre les intencions futures de cada inquilí. Els supòsits determinats en relació amb els períodes de desocupació i altres factors s'expliquen en cada valoració.

La rendibilitat final o índex de capitalització final (*Terminal Capitalization Rate*, d'ara endavant, "TCR") adoptat en cada cas es refereix no sols a les condicions del mercat previstes al termini de cada període de flux de tresoreria, sinó també a les condicions de lloguer que previsiblement es mantindran i a la situació física de l'immoble, tenint en compte les possibles millores previstes a l'immoble i incorporades a l'anàlisi.

Pel que fa als tipus de descompte acceptables, contínuament es mantenen converses amb diverses institucions per conèixer la seva actitud davant de diferents tipus d'inversions. Aquest consens generalitzat, juntament amb les dades de vendes produïdes i les prediccions del mercat respecte de les oscil·lacions en el tipus de descompte, serveixen als valoradors com a punt de partida per determinar el tipus de descompte adequat en cada cas.

Els immobles s'han valorat de forma individual, considerant cadascun dels contractes d'arrendament vigents al tancament del període. Per als edificis amb superfícies no llogades, aquests han estat valorats basant-se en les rendes futures estimades, descomptant un període de comercialització.

Les variables claus d'aquest mètode són la determinació dels ingressos nets, el període de temps durant el qual es descompten aquests, l'aproximació al valor que es realitza al final de cada període i la taxa interna de rendibilitat objectiu utilitzada per descomptar els fluxos de caixa.

Les rendibilitats estimades ("yield") depenen principalment del tipus i antiguitat dels immobles, i de la seva ubicació, de la qualitat tècnica de l'actiu, com també del tipus d'inquilí i grau d'ocupació, entre d'altres.

El detall de les *yields* considerades, com també les hipòtesis emprades en l'estimació de creixement de fluxos previstos, per als exercicis 2017 i 2016, es detallen en els quadres següents:

Yields (%) – Oficines	Brutes	
	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotació	4,92	5,10
Total cartera	5,00	5,17
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotació	4,56	4,75
Total cartera	4,57	4,77
París – Prime Yield		
Cartera en explotació	3,25	3,70
Total cartera	3,26	3,70

Hipòtesis considerades a 31 de desembre de 2017

Increment de rendes (%) – Oficines	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5 i següents
Barcelona –					
Cartera en explotació	3,0	3,0	3,0	3,0	2,25
Total cartera	3,0	3,0	3,0	3,0	2,25
Madrid –					
Cartera en explotació	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5
Total cartera	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5
París –					
Cartera en explotació	1,0	1,5	2,0	2,0	2,0
Total cartera	1,0	1,5	2,0	2,0	2,0

Hipòtesis considerades a 31 de desembre de 2016

Increment de rendes (%) – Oficines	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5 i següents
Barcelona –					
Cartera en explotació	2,5	2,5	2,5	2,25	2,25
Total cartera	2,5	2,5	2,5	2,25	2,25
Madrid –					
Cartera en explotació	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5
Total cartera	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5
París –					
Cartera en explotació	0,0	1,0	2,0	2,0	2,0
Total cartera	0,0	1,0	2,0	2,0	2,0

Adicionalment, per als projectes en curs, s'ha aplicat el Mètode Residual Dinàmic com la millor aproximació al valor. Aquest mètode parteix del valor de la promoció finalitzada i completament llogada de la qual es resten tots els costos de la promoció, cost d'urbanització, de construcció, cost de demolició, honoraris professionals, llicències, costos de comercialització, costos de finançament, benefici del promotor, etc., per arribar al preu que un promotor podria arribar a pagar per l'actiu en curs.

La variació d'un quart de punt en les taxes de rendibilitat té el següent impacte sobre les valoracions utilitzades pel Grup a 31 de desembre de 2017 i 2016 per a la determinació del valor dels seus actius immobiliaris:

Milers d'Euros

Sensibilitat de la valoració a modificacions d'un quart de punt de les taxes de rendibilitat	Valoració	Disminució d'un quart de punt	Augment d'un quart de punt
Desembre 2017	8.933.035	639.037	(551.470)
Desembre 2016	7.927.918	518.842	(454.174)

Tot seguit es presenta una conciliació entre la valoració utilitzada pel Grup i els valors comptables dels epígrafs de l'estat de situació on s'ubiquen els actius valorats:

	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016
Epígrafs de l'estat de situació financera consolidat		
Immobilitzat material	33.781	38.536
Inversions immobiliàries (Nota 8)	8.792.396	7.762.627
Deutors comercials i altres – Incentius al lloguer (Nota 10-b)	78.746	103.125
Total epígrafs de l'estat de situació financera consolidat	8.904.923	7.904.285
Plusvàlues latents actius registrats sota NIC 16	28.292	24.630
Actius no valorats	(180)	(1.000)
Valoració	8.933.035	7.927.918

Així mateix, per a la resta de variables clau, si bé s'ha considerat la sensibilització, aquesta no s'ha realitzat ja que les variacions raonables que s'hi podrien produir no suposarien un canvi significatiu en els valors raonables dels actius.

Els ingressos meritats durant els exercicis 2017 i 2016 derivats del lloguer d'inversions immobiliàries han estat de 283.287 i 271.400 milers d'euros (Nota 17-a), respectivament, i figuren registrats a l'epígraf "Import net de la xifra de negoci" de l'estat de resultat integral consolidat adjunt.

Així mateix, la major part dels costos de reparacions i manteniment produïts per Grup Colonial, com a conseqüència de l'explotació dels seus actius d'inversió, són repercutits als corresponents arrendataris dels immobles (Nota 4-q).

d) Deteriorament del valor de l'immobilitzat material

A la data de cada tancament, Grup Colonial revisa els imports en llibres dels seus actius materials per determinar si hi ha indicis que aquests actius hagin patit una pèrdua per deteriorament de valor. Si hi ha qualsevol indicatiu, l'import recuperable de l'actiu es calcula amb l'objecte de determinar l'abast de la pèrdua per deteriorament del valor (si n'hi hagués). L'import recuperable és el major entre el valor raonable de l'actiu menys els costos d'alienació o disposició per altra via i el seu valor en ús. En el cas que l'actiu no generi fluxos d'efectiu que siguin independents d'altres actius, el Grup calcula l'import recuperable de la unitat generadora d'efectiu a la qual pertany l'actiu.

Quan una pèrdua per deteriorament de valor reverteix posteriorment, l'import en llibres de l'actiu (o de la unitat generadora d'efectiu) s'incrementa en l'estimació revisada del seu import recuperable, però de manera que l'import en llibres incrementat no superi l'import en llibres que s'hauria determinat de no haver-se reconegut cap pèrdua per deteriorament de valor per a l'actiu (o la unitat generadora d'efectiu) a exercicis anteriors.

e) Instruments financers (sense incloure instruments financers derivats)

Actius financers (Nota 9)

Valoració inicial

Els actius financers es registren inicialment al valor raonable de la contraprestació lliurada més els costos de la transacció que siguin directament atribuïbles.

Classificació i valoració posterior

Els actius financers que posseeix el Grup es classifiquen en les categories següents:

- Préstecs i partides a cobrar: en aquesta partida s'inclouen els crèdits concedits a tercers i a empreses associades que es troben valorats pel seu valor nominal i classificats tenint en compte el seu venciment. Així mateix, s'inclouen en aquesta partida els dipòsits i les fiances no corrents que corresponen, bàsicament, als dipòsits efectuats, d'acord amb la legislació vigent, en organismes oficials per les fiances cobrades als arrendataris d'immobles.
- Inversions mantingudes fins al venciment: en aquesta partida s'inclouen actius financers no derivats, com ara valors de renda fixa corrents i no corrents mantinguts en general fins al seu venciment, que es valoren a cost amortitzat. Els valors de renda fixa corrents es registren a l'epígraf "Actius financers corrents" de l'estat de situació financera consolidat. Els ingressos per interessos es computen a l'exercici en què es meriten seguint un criteri financer.
- Actius financers disponibles per a la venda: en aquesta partida s'inclouen les inversions en les quals el Grup no té influència significativa o control, valorades al seu valor raonable, i es registra en l'altre resultat integral consolidat el resultat de les variacions d'aquest valor raonable.

Passius financers (Nota 12)

Els passius financers inclouen, bàsicament, deutes amb entitats de crèdit i emissions d'obligacions i es comptabilitzen a cost amortitzat.

Els debïts i partides a pagar es valoren inicialment al valor raonable de la contraprestació rebuda, ajustada pels costos de la transacció directament atribuïbles. Amb posterioritat, aquests passius es valoren d'acord amb el seu cost amortitzat.

Els passius financers es donen de baixa quan s'extingeixen les obligacions que els han generat. Així mateix, quan es produeix un intercanvi d'instruments de deute entre el Grup i un tercer i, sempre que aquests tinguin condicions substancialment diferents, el Grup dóna de baixa el passiu financer original i reconeix el nou passiu financer. La diferència entre el valor en llibres del passiu original, i la contraprestació pagada inclosos els costos de transacció atribuïbles, es reconeix a l'estat de resultat integral consolidat de l'exercici.

El Grup considera que les condicions dels passius financers són substancialment diferents, sempre que el valor present dels fluxos d'efectiu descomptats sota les noves condicions, incloent-hi qualsevol comissió pagada neta de qualsevol comissió rebuda, i utilitzant per fer el descompte la taxa d'interès efectiva original, difereixi almenys en un 10% del valor present descomptat dels fluxos d'efectiu que encara restin del passiu financer original.

f) Deutors (Nota 10)

Els saldos de deutors són registrats al valor recuperable, és a dir, minorats, si s'escau, per les correccions que permeten cobrir els saldos de certa antiguitat, en els quals concorren circumstàncies que permetin raonablement la seva qualificació com de dubtós cobrament.

g) Efectiu i mitjans equivalents (Nota 12-j)

S'inclouen en aquest epígraf els saldos dipositats a entitats bancàries, valorats a cost o a valor de mercat, el menor.

Adicionalment, es considera com a mitjà equivalent a l'efectiu una inversió financera que pot ser fàcilment convertible en una quantitat determinada d'efectiu i no estigui subjecta a un risc significatiu de canvis en el seu valor.

Els descoberts bancaris no es consideren com a components de l'efectiu i mitjans equivalents a l'efectiu.

h) Instruments de patrimoni propi (Nota 11)

Un instrument de patrimoni propi representa una participació residual en el patrimoni net de la Societat Dominant, una vegada deduïts tots els seus passius.

Els instruments de capital emesos per la Societat Dominant es registren en el patrimoni net per l'import rebut, nets de les despeses d'emissió.

Les accions pròpies de la Societat Dominant que adquireix durant l'exercici es registren directament minorant el patrimoni net pel valor de la contraprestació lliurada a canvi. Els resultats derivats de la compra, venda, emissió o amortització dels instruments de patrimoni propi, es reconeixen directament en patrimoni net, sense que en cap cas es registri cap resultat a l'estat de resultat integral consolidat.

i) Provisions i passius contingents (Nota 15)

Els Administradors de la Societat Dominant, en la formulació dels comptes anuals consolidats, diferencien entre:

- Provisions: saldos creditors que cobreixen obligacions sorgides com a conseqüència de successos passats dels quals puguin derivar-se perjudicis patrimonials per a les Societats del Grup, concrets quant a la seva naturalesa però indeterminats quant al seu import i/ o moment de cancel·lació.
- Passius contingents: obligacions possibles sorgides com a conseqüència de successos passats. La seva materialització està condicionada al fet que ocorrin, o no, un o més esdeveniments futurs independents de la voluntat de les societats consolidades.

Els comptes anuals consolidats recullen totes les provisions significatives respecte a les quals s'estima que la probabilitat que s'hagi d'atendre l'obligació és major que en el cas contrari. Els passius contingents no es reconeixen i es detallen a la Nota 15.

Les provisions, que es quantifiquen tenint en consideració la millor informació disponible sobre les conseqüències del succés en què porten causa i que són reestimades amb ocasió de cada tancament comptable, s'utilitzen per afrontar els riscos específics i probables per als quals van ser originàriament reconegudes, i es procedeix a la seva reversió, total o parcial, quan aquests riscos desapareixen o disminueixen.

j) Prestacions als empleats**Indemnitzacions per cessament**

D'acord amb la legislació vigent, el Grup està obligat al pagament d'indemnitzacions a aquells empleats amb els quals, sota determinades condicions, rescindeixi les seves relacions laborals. Per tant, les indemnitzacions per acomiadament susceptibles de quantificació raonable es registren com a despesa a l'exercici en el qual s'adopta la decisió i es crea una expectativa vàlida davant de tercers sobre l'acomiadament. A 31 de desembre de 2017, la Societat Dominant no manté cap provisió per aquest concepte.

Compromisos per pensions

Durant els exercicis 2017 i 2016, la Societat Dominant té assumit, amb els Consellers Executius i amb un membre de l'Alta Direcció, el compromís de realitzar una aportació definida per a la contingència de jubilació a un pla de pensions extern, que compleix els requisits establerts en el Reial Decret 1588/1999, de 15 d'octubre.

El subgrup SFL manté a 31 de desembre de 2017 i 2016 diversos plans de pensions de prestació definida. El càlcul dels compromisos per prestació definida és realitzat periòdicament per actuaris experts independents. Les hipòtesis actuàries utilitzades per al càlcul de les obligacions estan adaptades a la situació i normativa francesa, d'acord amb la NIC 19. Per a aquests plans, el cost actuarial registrat a l'estat de resultat integral consolidat és la suma del cost dels serveis del període, el cost per interessos i les pèrdues i guanys actuàries. A 31 de desembre de 2017 el passiu net per prestacions definides és de 872 milers d'euros (862 milers d'euros a 31 de desembre de 2016).

Pagaments basats en accions (Nota 18)

El Grup reconeix, d'una banda, els béns i serveis rebuts com un actiu o com una despesa, atesa la seva naturalesa, en el moment de la seva obtenció i, d'altra, el corresponent increment en el patrimoni net, si la transacció es liquida amb instruments de patrimoni, o el corresponent passiu si la transacció es liquida amb un import que estigui basat en el valor dels instruments de patrimoni.

En el cas de transaccions que es liquiden amb instruments de patrimoni, tant els serveis prestats com l'increment de patrimoni net es valoren pel valor raonable dels instruments de patrimoni cedits, referit a la data de l'acord de concessió. Si per contra es liquiden en efectiu, els béns i serveis rebuts i el corresponent passiu es reconeixen al valor raonable d'aquests últims, referit a la data en què es compleixen els requisits per al seu reconeixement.

k) Instruments financers derivats (Nota 13)

El Grup utilitza instruments financers derivats per gestionar la seva exposició a les variacions de tipus d'interès. Tots els instruments financers derivats, tant si són designats de cobertura com si no ho són, s'han comptabilitzat a valor raonable, i aquest és el valor de mercat per a instruments cotitzats, o en el cas d'instruments no cotitzats, valoracions basades en models de valoració d'opcions o fluxos de caixa descomptats. En la determinació del valor raonable dels instruments financers derivats s'han pres com a referència les valoracions realitzades per tercers experts independents (Solventis, tant per a l'exercici 2017 com per al 2016).

A l'efecte de reconeixement comptable, s'han utilitzat els criteris següents:

- Cobertures de fluxos de caixa: les variacions positives o negatives de la valoració de les operacions amb tractament de comptabilització de cobertura s'imputen, netes d'impostos, directament a l'epígraf "Resultats per instruments financers de cobertura" de l'altre resultat integral consolidat, fins que ocorre la transacció compromesa o esperada, moment en el qual són reclassificades, segons correspongui, a l'epígraf "Despeses financeres" o "Ingressos financers" de l'estat de resultat integral consolidat. Les possibles diferències positives o negatives de la valoració de la part ineficient es reconeixen, en cas d'haver-n'hi, directament com a resultat financer a l'estat de resultat integral consolidat.
- Comptabilització d'instruments financers no assignats a cap passiu o que no són qualificats comptablement com a cobertura: la variació positiva o negativa sorgida de l'actualització a valor raonable d'aquests instruments financers es comptabilitza directament com a resultat financer a l'estat de resultat integral consolidat.

D'acord amb la NIIF 13, el Grup ha estimat la consideració del risc de crèdit propi i de la contrapart en la valoració de la cartera de derivats.

La comptabilització de cobertures deixa d'aplicar-se quan un instrument de cobertura arriba a venciment, és venut o exercit, o bé no qualifica comptablement per a la cobertura. Tot benefici o pèrdua acumulada realitzada sobre l'instrument de cobertura comptabilitzat en un altre resultat integral consolidat es manté fins que aquesta transacció es realitzi. En aquest moment, el benefici o pèrdua acumulada en l'altre resultat integral consolidat es transfereix al resultat consolidat net de l'exercici. Quan no s'espera que es produeixi l'operació que està essent objecte de cobertura, els beneficis o pèrdues acumulats nets reconeguts en l'altre resultat integral consolidat es transfereixen al resultat consolidat net del període.

L'eficàcia dels instruments financers de cobertura es calcula mensualment i de forma prospectiva i retrospectiva:

- De forma retrospectiva, es mesura el grau d'eficiència que hagués tingut el derivat en el seu termini de vigència respecte al passiu, usant els tipus reals fins a la data.
- De forma prospectiva, es mesura el grau d'eficiència que previsiblement tindrà el derivat en funció del comportament futur de la corba de tipus d'interès, segons publicació a la pantalla *Bloomberg* a la data del mesurament. Aquest càlcul s'ajusta mes a mes des de l'inici de l'operació en funció dels tipus d'interès reals ja fixats.

El mètode utilitzat per determinar l'eficàcia dels instruments financers de cobertura consisteix en el càlcul de la correlació estadística que existeix entre els tipus d'interès de referència a cada data de fixació del derivat i del passiu cobert relacionat, considerant que l'instrument financer de cobertura és eficaç quan el resultat de la correlació estadística anterior es troba situat entre 0,80 i 1.

L'ús de productes financers derivats, per part del Grup, és regit per les polítiques de gestió de riscos i cobertures aprovades.

l) Corrent / no corrent

S'entén per cicle normal d'explotació el període de temps que transcorre entre l'adquisició dels actius que s'incorporen al desenvolupament de les diferents activitats del Grup i la realització dels productes en forma d'efectiu o equivalents a l'efectiu.

El negoci principal del Grup el constitueix l'activitat patrimonial, per al qual es considera que el cicle normal de les seves operacions es correspon amb l'exercici natural, per la qual cosa es classifiquen com a corrents els actius i passius amb venciment inferior o igual a un any, i com a no corrents, aquells el venciment dels quals superi l'any, excepte per als comptes a cobrar derivats del registre dels ingressos vinculats al lloguer (Notes 4-n i 10-b) que són linealitzats durant la durada mínima del contracte de lloguer i que es consideren un actiu corrent.

Així mateix, els deutes amb entitats de crèdit es classifiquen com a no corrents, si el Grup disposa de la facultat irrevocable d'atendre'ls en un termini superior a dotze mesos a partir del tancament del període.

m) Impost sobre Societats (Nota 16)

Règim general

La despesa per l'Impost sobre Societats espanyol i els impostos de naturalesa semblant aplicables a les entitats estrangeres consolidades es reconeixen a l'estat de resultat integral consolidat, excepte quan siguin conseqüència d'una transacció amb uns resultats registrats directament en el patrimoni net. En aquest supòsit, l'impost corresponent també s'hi registra.

L'impost sobre els guanys representa la suma de la despesa per impost sobre beneficis de l'exercici i la variació en els actius i passius per impostos diferits reconeguts.

La despesa per impost sobre beneficis de l'exercici es calcula sobre la base imposable de l'exercici, la qual difereix del resultat net presentat a l'estat de resultat integral consolidat, perquè exclou partides d'ingressos o despeses que són gravables o deduïbles en altres exercicis i exclou a més partides que mai no ho són. El passiu del Grup en concepte d'impostos corrents es calcula utilitzant els tipus fiscals que han estat aprovats en la data de l'estat de situació financera consolidat.

A cada tancament comptable es reconsideren els actius per impostos diferits registrats, i s'efectuen les oportunes correccions a aquests en la mesura que hi hagi dubtes sobre la seva recuperació futura. Així mateix, a cada tancament s'avaluen els actius per impostos diferits no registrats a l'estat de situació financera consolidat i aquests són objecte de reconeixement en la mesura que passi a ser probable la seva recuperació amb beneficis fiscals futurs. Així mateix i, d'acord amb el que estableix la NIC 12, les variacions en els actius i passius per impostos diferits, motivats per canvis en les taxes o en les normatives fiscals, es reconeixen a l'estat de resultats integral consolidat de l'exercici en què s'aproven aquestes modificacions.

D'acord amb el que estableix la NIC 12, en el mesurament dels passius per impost diferit el Grup reflecteix les conseqüències fiscals que es derivarien de la forma en què s'espera recuperar o liquidar l'import en llibres dels seus actius. En aquest sentit, per als passius per impostos diferits que sorgeixen de propietats d'inversió que es mesuren utilitzant el model del valor raonable de la NIC 40, hi ha una presumpció refutable del fet que el seu import en llibres es recuperarà mitjançant la venda. En conseqüència, el passiu per impost diferit de les inversions immobiliàries del Grup ubicades a Espanya, s'ha calculat aplicant un tipus impositiu del 25% minorat pels crèdits fiscals existents i no registrats a 31 de desembre de 2017. Amb això, la taxa efectiva de liquidació s'ha fixat en un 18,75%.

Fins al 31 de desembre de 2016, la Societat Dominant era la capçalera d'un Grup de societats acollit al règim de consolidació fiscal, amb el grup fiscal núm. 6/08.

Règim SOCIMI

Amb efectes 1 de gener de 2017 (Nota 1), el règim fiscal de la Societat Dominant i la major part de les seves societats dependents espanyoles es troba regulat per la Llei 11/2009, de 26 d'octubre, modificada per la Llei 16/2012, de 27 de desembre, per la qual es regulen les Societats Anònimes Cotitzades d'Inversió en el Mercat Immobiliari (SOCIMI). L'article 3 estableix els requisits d'inversió d'aquest tipus de societats, que són:

1. Les SOCIMI hauran de tenir invertit, almenys, el 80 per cent del valor de l'actiu en béns immobles de naturalesa urbana destinats a l'arrendament, en terrenys per a la promoció de béns immobles que vagin a destinar-se a aquesta finalitat, sempre que la promoció s'iniciï dins els tres anys següents a la seva adquisició, com també en participacions en el capital o patrimoni d'altres entitats a les quals es refereix l'apartat 1 de l'article 2 de l'Esmentada Llei.

El valor de l'actiu es determinarà segons la mitjana dels balanços individuals trimestrals de l'exercici, i la SOCIMI podrà optar, per calcular l'esmentat valor, per substituir el valor comptable pel de mercat dels elements integrants d'aquests balanços, el qual s'aplicaria en tots els balanços de l'exercici. A aquests efectes no es computaran, si s'escau, els diners o drets de crèdit procedent de la transmissió d'aquests immobles o participacions que s'hagi realitzat en el mateix exercici o anteriors sempre que, en aquest últim cas, no hagi transcorregut el termini de reinversió al qual es refereix l'article 6 de l'esmentada Llei.

Aquest percentatge es calcularà sobre la mitjana dels balanços consolidats en el cas que la societat sigui dominant d'un grup, segons els criteris establerts a l'article 42 del Codi de Comerç, amb independència de la residència i de l'obligació de formular comptes anuals consolidats. Aquest grup estarà integrat exclusivament per les SOCIMI i la resta d'entitats a les quals es refereix l'apartat 1 de l'article 2 de l'esmentada Llei.

2. Així mateix, almenys el 80 per cent de les rendes del període impositiu corresponents a cada exercici, excloses les derivades de la transmissió de les participacions i dels béns immobles afectes ambdós al compliment del seu objecte social principal, una vegada transcorregut el termini de manteniment al qual es refereix l'apartat següent, haurà de provenir de l'arrendament de béns immobles i de dividendes o participacions en beneficis procedents d'aquestes participacions.

Aquest percentatge es calcularà sobre el resultat consolidat en el cas que la societat sigui dominant d'un grup segons els criteris establerts a l'article 42 del Codi de Comerç, amb independència de la residència i de l'obligació de formular comptes anuals consolidats. L'esmentat grup estarà integrat exclusivament per les SOCIMI i la resta d'entitats a les quals es refereix l'apartat 1 de l'article 2 de l'esmentada Llei.

3. Els béns immobles que integrin l'actiu de la SOCIMI hauran de romandre arrendats durant almenys tres anys. A l'efecte del còmput se sumarà el temps que els immobles hagin estat oferts en arrendament, amb un màxim d'un any.

El termini es computarà:

- a) En el cas de béns immobles que figurin en el patrimoni de la SOCIMI abans del moment d'acollir-se al règim, des de la data d'inici del primer període impositiu en què s'apliqui el règim fiscal especial establert en aquesta Llei, sempre que en aquesta data el bé es trobi arrendat o ofert en arrendament. En cas contrari, s'establirà el que disposa el paràgraf següent.
- b) En el cas de béns immobles promoguts o adquirits amb posterioritat per la SOCIMI, des de la data en què van ser arrendats o oferts en arrendament per primera vegada.
- c) En el cas d'accions o participacions d'entitats a les quals es refereix l'apartat 1 de l'article 2 d'aquesta Llei, hauran de mantenir-se en l'actiu de la SOCIMI almenys durant tres anys des de la seva adquisició o, si s'escau, des de l'inici del primer període impositiu en què s'apliqui el règim fiscal especial establert en aquesta Llei.

Tal com estableix la Disposició transitòria primera de la Llei 11/2009, de 26 d'octubre, modificada per la Llei 16/2012, de 27 de desembre, per la qual es regulen les Societats Anònimes Cotitzades d'Inversió en el Mercat Immobiliari, podrà optar-se per l'aplicació del règim fiscal especial en els termes establerts a l'article 8 de l'esmentada Llei, encara que no es compleixin els requisits exigits en aquesta, a condició que aquests requisits es compleixin dins els dos anys següents a la data de l'opció per aplicar l'esmentat règim.

L'incompliment d'aquesta condició suposarà que la SOCIMI passi a tributar pel règim general de l'Impost sobre Societats a partir del propi període impositiu en què es manifesti aquest incompliment, tret que s'esmeni a l'exercici següent. A més, la SOCIMI estarà obligada a ingressar, juntament amb la quota d'aquest període impositiu, la diferència entre la quota que per aquest impost resulti d'aplicar el règim general i la quota ingressada que va resultar d'aplicar el règim fiscal especial en els períodes impositius anteriors, sense perjudici dels interessos de demora, recàrrecs i sancions que, si s'escau, resultin procedents.

El tipus de gravamen de les SOCIMI en l'Impost sobre Societats es fixa en el 0%. No obstant això, quan els dividendes que la SOCIMI distribueixi als seus socis amb un percentatge de participació superior al 5% estiguin exempts o tributin a un tipus inferior al 10% en seu d'aquest soci, la SOCIMI estarà sotmesa a un gravamen especial del 19%, que tindrà la consideració de quota de l'Impost sobre Societats, sobre l'import del dividend distribuït a aquests socis. En el cas que resulti aplicable, aquest gravamen especial haurà de ser satisfet per la SOCIMI en el termini de dos mesos des de la data de distribució del dividend.

Règim SIIC – Subgrup SFL

Les societats del subgrup SFL estan acollides des de l'1 de gener de 2003 al règim fiscal francès aplicable a les societats d'inversió immobiliària cotitzades (d'ara endavant, règim SIIC). Aquest règim permet registrar els actius afectes a l'activitat patrimonial a valor de mercat de la data d'opció pel règim, i tributar actualment a un tipus impositiu del 19% (d'ara endavant, "exit tax"), pagador en un termini de quatre anys, sobre les plusvàlues registrades.

Aquest règim únicament afecta l'activitat immobiliària, i no s'hi han inclòs les societats amb activitat comercial i de prestació de serveis (Segpim, S.A. i Locaparis SAS, en el cas del subgrup SFL), els immobles en règim d'arrendament financer (excepte que es cancel·li de forma anticipada el contracte), i els subgrups i societats participades conjuntament amb tercers.

Aquest règim permet al subgrup SFL estar exonerat d'impostos pels resultats generats en l'explotació del seu negoci de patrimoni, com també per les plusvàlues obtingudes de vendes d'immobles, amb la condició de distribuir de forma anual com a dividendes el 95% dels resultats afectes a aquesta activitat i el 60% de les plusvàlues obtingudes per vendes d'immobles de societats acollides a aquest règim.

Amb data 30 de desembre de 2006, es va aprovar una nova modificació del règim SIIC ("SIIC 4"), en la qual s'establia, entre altres aspectes, que els dividendes distribuïts anualment als accionistes que mantinguin directament o indirectament almenys un 10% del capital d'una societat SIIC, i que estiguin exempts d'impostos o sotmesos a un impost inferior en 2/3 parts de l'impost de societats francès de règim general, seran gravats per un pagament del 20% per part de la societat SIIC. Aquesta disposició s'aplica als dividendes distribuïts a partir de l'1 de juliol de 2007. A 31 de desembre de 2007, la Societat Dominant va comunicar a SFL que els dividendes distribuïts a partir de l'1 de juliol de 2007 tributen a Espanya a un tipus impositiu superior a l'11,11%, mitjançant la renúncia parcial a l'exempció d'aquests dividendes. Com a conseqüència, no era d'aplicació la retenció en origen del 20% esmentada anteriorment.

Després de l'opció pel Règim SOCIMI per part de la Societat Dominant, la retenció en origen del 20% ja no resulta d'aplicació.

Amb data 18 de desembre de 2008, es va aprovar una nova modificació del règim SIIC ("SIIC 5"), en la qual es va fixar el requisit pel qual la participació màxima d'un sol accionista en la societat SIIC no pot superar el 60% a partir del dia 1 de gener de 2010. La Societat Dominant manté en SFL un percentatge de participació inferior al 60%.

n) Ingressos i despeses (Nota 17)

Els ingressos i les despeses s'imputen en funció del criteri de la meritació, és a dir, quan es produeix el corrent real de béns i serveis que representen, amb independència del moment en què es produeix el corrent monetari o financer que se'n deriva.

No obstant això, seguint els principis recollits en el marc conceptual de les NIIF-UE, el Grup registra els ingressos que es meriten i totes les despeses associades necessàries. Les vendes de béns es reconeixen quan els béns són lliurats i la titularitat s'ha traspassat.

Els ingressos per interessos es meriten seguint un criteri financer temporal, en funció del principal pendent de pagament i el tipus d'interès efectiu aplicable, que és el tipus que descompta exactament els futurs rebuts en efectiu estimats al llarg de la vida prevista de l'actiu financer de l'import en llibres net d'aquest actiu.

El resultat obtingut per dividendes d'inversions es reconeix en el moment en què els accionistes tinguin el dret de rebre el seu pagament, és a dir, en el moment en què les Juntes Generals d'Accionistes/Socis de les societats participades aprovin la seva distribució.

Arrendaments d'immobles

D'acord amb el que s'estableix a la NIC 17, els arrendaments es classifiquen com a arrendaments financers sempre que de les seves condicions es dedueixi que es transfereixen a l'arrendatari substancialment els riscos i beneficis inherents a la propietat de l'actiu objecte del contracte. La resta d'arrendaments es classifiquen com a arrendaments operatius. En aquest sentit, a 31 de desembre de 2017 i 2016, la totalitat dels arrendaments del Grup tenen el tractament d'arrendaments operatius.

Els ingressos procedents dels arrendaments operatius es reconeixen com a ingrés de forma lineal al llarg del termini d'arrendament, i els costos inicials directes produïts en la contractació d'aquests arrendaments operatius s'imputen a l'estat de resultat integral consolidat de forma lineal durant la durada mínima del contracte d'arrendament.

Es considera que la durada mínima d'un contracte és aquella que transcorre entre la data d'inici d'aquest contracte i la primera opció de renovació del contracte.

Condicions d'arrendament específiques: incentius al lloguer

Els contractes d'arrendament inclouen certes condicions específiques vinculades a incentius o períodes de carència de renda oferts pel Grup als seus clients. D'acord amb la SIC 15, el Grup reconeix el cost agregat dels incentius que ha concedit com una reducció dels ingressos per quotes del contracte d'arrendament. Els efectes dels períodes de carència es reconeixen durant la durada mínima del contracte d'arrendament, utilitzant un sistema lineal.

Així mateix, les indemnitzacions pagades pels arrendataris per cancel·lar els seus contractes d'arrendament abans de la data mínima de finalització d'aquests es reconeixen com a ingrés en l'estat de resultat integral consolidat en la data en què són exigibles pel Grup.

o) Costos per interessos

Els costos per interessos directament imputables a l'adquisició, construcció o producció d'inversions immobiliàries (Nota 8), que necessiten un període de temps substancial per estar preparats per al seu ús o venda previstos, s'afegeixen al cost d'aquests actius, fins al moment en què els actius estiguin substancialment preparats per al seu ús o venda.

p) Estat de fluxos d'efectiu consolidat (mètode indirecte)

A l'estat de fluxos d'efectiu consolidat s'utilitzen les següents expressions en els sentits següents:

- Fluxos d'efectiu: entrades i sortides de diners en efectiu i d'actius financers equivalents, entesos com les inversions corrents de gran liquiditat i baix risc d'alteracions en el seu valor.
- Activitats d'explotació: activitats que constitueixen la principal font d'ingressos ordinaris, com també altres activitats que no poden ser qualificades com d'inversió o de finançament.
- Activitats d'inversió: les d'adquisició, alienació o disposició per altres mitjans d'actius no corrents i altres inversions no incloses a l'efectiu i mitjans equivalents.
- Activitats de finançament: activitats que produeixen canvis en les dimensions i composició del patrimoni net i dels passius que no formen part de les activitats d'explotació.

q) Costos repercutits a arrendataris

D'acord amb les NIIF-UE, el Grup no considera com a ingressos els costos repercutits als arrendataris de les seves inversions immobiliàries i es presenten minorant els corresponents costos a l'estat de resultat integral consolidat. La facturació per aquests conceptes en els exercicis 2017 i 2016 ha estat de 46.935 i 48.400 milers d'euros, respectivament.

En aquest sentit, les despeses directes d'operacions relacionades amb propietats d'inversió que van generar ingressos per rendes durant els exercicis 2017 i 2016, incloses dins l'epígraf "Benefici d'explotació" de l'estat de resultat integral consolidat, són de 65.841 i 66.720 milers d'euros, respectivament, abans de ser minorats pels costos repercutits als arrendataris. L'import d'aquestes despeses associades a propietats d'inversió que no van generar ingressos per rendes no ha estat significatiu.

r) Transaccions amb vinculades

El Grup realitza totes les seves operacions amb vinculades a valors de mercat. Addicionalment, els preus de transferència es troben adequadament suportats, per la qual cosa els Administradors de la Societat Dominant consideren que no hi ha riscos significatius en referència a aquest aspecte, dels quals puguin derivar-se passius de consideració en el futur.

s) Actius no corrents mantinguts per a la venda (Nota 21)

Els actius no corrents mantinguts per a la venda es valoren d'acord amb la norma de valoració aplicable en cada cas o al seu valor raonable menys els costos necessaris per a la seva alienació, el menor.

Els actius no corrents es classifiquen com a mantinguts per a la venda si s'estima que el seu valor en llibres serà recuperat a través d'una transacció de venda, en comptes de pel seu ús continuat. Aquesta condició es complirà quan la venda de l'actiu sigui altament probable, l'actiu estigui en condicions per a la seva venda immediata en la seva situació actual i s'espera que es materialitzi completament en un termini no superior a dotze mesos a partir de la classificació de l'actiu com a mantingut per a la venda.

El Grup Colonial procedeix a classificar els actius no corrents com a actius mantinguts per a la venda quan existeix per a aquests una decisió formalitzada en el Consell d'Administració o per la Comissió Executiva, i s'estima que hi ha una alta probabilitat de venda en el termini de dotze mesos.

t) Jerarquia del valor raonable

La valoració dels actius i passius financers valorats pel seu valor raonable es desglossa per nivells segons la jerarquia següent determinada per les NIIF 7 i NIIF 13:

- Nivell 1: Els *inputs* estan basats en preus de cotització (no ajustats) en mercats actius per a idèntics instruments d'actiu o passiu.
- Nivell 2: Els *inputs* estan basats en preus cotitzats per a instruments similars en mercats d'actius (no inclosos en el nivell 1), preus cotitzats per a instruments idèntics o similars en mercats que no són actius, i tècniques basades en models de valoració per als quals tots els *inputs* significatius són observables en el mercat o poden ser corroborats per dades observables de mercat.
- Nivell 3: Els *inputs* no són generalment observables i generalment reflecteixen estimacions dels supòsits de mercat per a la determinació del preu de l'actiu o passiu. Les dades no observables utilitzades en els models de valoració són significatives en els valors raonables dels actius i passius.

En aplicació de la NIIF 13, el Grup ha estimat el risc de crèdit bilateral, amb l'objectiu de reflectir tant el risc propi com de la contrapart en el valor raonable dels derivats (Nota 4-k). S'estima que el risc de crèdit no és significatiu a 31 de desembre de 2017 i 2016.

El desglossament dels actius i passius financers del Grup valorats al valor raonable, segons els esmentats nivells, és el següent:

31 de desembre de 2017**Milers d'Euros**

	Nivell 1	Nivell 2	Nivell 3
Actius			
Actius financers no corrents disponibles per a la venda	419.277	–	–
Instruments financers derivats:			
No qualificats de cobertura	–	1.484	–
Total actius (Nota 9)	419.277	1.484	–
Passius			
Instruments financers derivats:			
Qualificats de cobertura	–	348	–
No qualificats de cobertura	–	153	–
Total passius (Nota 13)	–	501	–

31 de desembre de 2016**Milers d'Euros**

	Nivell 1	Nivell 2	Nivell 3
Actius			
Actius financers no corrents disponibles per a la venda	–	–	138.293
Total actius (Nota 9)	–	–	138.293
Passius			
Instruments financers derivats:			
Qualificats de cobertura	–	2.757	–
No qualificats de cobertura	–	657	–
Total passius (Nota 13)	–	3.414	–

5. Resultat per acció

El resultat bàsic per acció es determina dividint el resultat net atribuït als accionistes de la Societat Dominant (després d'impostos i minoritaris) entre el nombre mitjà ponderat de les accions en circulació durant aquest període.

Tant a 31 de desembre de 2017 com de 2016 no hi ha instruments que puguin tenir efecte dilutiú sobre el nombre mitjà d'accions ordinàries de la Societat Dominant.

Milers d'Euros

	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016
Resultat consolidat de l'exercici atribuït als accionistes de la Societat Dominant:	682.523	273.647
	Nre. d'accions	Nre. d'accions
Nombre mitjà d'accions ordinàries (en milers)	373.312	336.240
	Euros	Euros
Resultat bàsic per acció:	1,83	0,81
Resultat diluït per acció:	1,83	0,81

6. Informació financera per segments

Críteris de segmentació

La informació per segments s'estructura, en primer lloc, en funció de les diferents àrees de negoci del Grup i, en segon lloc, seguint una distribució geogràfica.

Les línies de negoci que es descriuen tot seguit s'han establert en funció de l'estructura organitzativa del Grup Colonial en vigor a 31 de desembre de 2017 i 2016 i que s'ha utilitzat per part de la Direcció del Grup per analitzar l'execució financera dels diferents segments d'operació.

Bases i metodologia de la informació per segments de negoci

La informació per segments que s'exposa tot seguit es basa en els informes mensuals elaborats per la Direcció del Grup i es genera mitjançant la mateixa aplicació informàtica utilitzada per obtenir totes les dades comptables del Grup.

Els ingressos ordinaris del segment corresponen als ingressos ordinaris directament atribuïbles al segment, com també els guanys procedents de vendes d'inversions immobiliàries. Els ingressos ordinaris de cada segment no inclouen ingressos per interessos i dividendes.

Les despeses de cada segment es determinen per les despeses derivades de les seves activitats d'explotació que li siguin directament atribuïbles i la pèrdua derivada de la venda d'inversions immobiliàries. Aquestes despeses repartides no inclouen ni interessos ni la despesa d'impost sobre beneficis ni les despeses generals d'administració corresponents als serveis generals que no siguin directament imputades a cada segment de negoci.

Els actius i passius dels segments són els directament relacionats amb la seva activitat i explotació. El Grup no té establerts criteris de repartiment del deute financer i el patrimoni per segments. El deute financer s'atribueix íntegrament a la "Unitat Corporativa".

Tot seguit es presenta la informació per segments d'aquestes activitats.

Informació per segments exercici 2017

Milers d'Euros

	Patrimoni				Total Patrimoni	Unitat Corporativa	Total Grup
	Barcelona	Madrid	París	Resta			
Ingressos							
Xifra de negocis (Nota 17-a)	34.871	52.270	195.780	366	283.287	–	283.287
Altres ingressos (Nota 17-b)	7	69	2.145	–	2.221	493	2.714
Benefici / (Pèrdua) neta per vendes d'actius (Nota 17-g)	8	519	–	–	527	–	527
Benefici / (Pèrdua) d'exploració	33.497	46.300	188.513	260	268.570	(60.048)	208.522
Variació de valor en inversions immobiliàries (Nota 17-f)	78.155	139.404	715.421	455	933.435	–	933.435
Resultat per variació de valor d'actius per deteriorament (Nota 17-f)	(287)	(2.129)	–	–	(2.416)	(2.804)	(5.220)
Resultat financer (Nota 17-h)	–	–	–	–	–	(79.445)	(79.445)
Resultat abans d'impostos	–	–	–	–	–	1.057.292	1.057.292
Resultat consolidat net	–	–	–	–	–	1.080.451	1.080.451
Resultat net atribuït a interessos minoritaris (Nota 17-j)	–	–	–	–	–	(397.928)	(397.928)
Resultat net atribuït als Accionistes de la Societat (Nota 5)	–	–	–	–	–	682.523	682.523

No s'han produït transaccions significatives entre segments durant l'exercici 2017.

Cap dels clients del Grup suposa més d'un 10% dels ingressos de les activitats ordinàries.

Milers d'Euros

	Patrimoni				Total Patrimoni	Unitat Corporativa	Total Grup
	Barcelona	Madrid	París	Resta			
Actiu							
Actius intangibles, immobilitzat material i inversions immobiliàries (Notes 7 i 8)	906.338	1.759.960	6.119.969	7.691	8.793.958	40.844	8.834.802
Actius financers	1.659	3.899	2.181	–	7.739	1.541.224	1.548.963
Altres actius no corrents	–	–	–	–	–	407	407
Deutors comercials i altres actius corrents	–	–	–	–	–	123.347	123.347
Total Actiu	907.997	1.763.859	6.122.150	7.691	8.801.697	1.705.822	10.507.519

Milers d'Euros

	Patrimoni				Total Patrimoni	Unitat Corporativa	Total Grup
	Barcelona	Madrid	París	Resta			
Passiu							
Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers (Nota 12)	–	–	–	–	–	896.587	896.587
Emissió d'obligacions i valors similars (Nota 12)	–	–	–	–	–	3.321.207	3.321.207
Passius operatius (proveïdors i creditors)	–	–	–	–	–	143.880	143.880
Altres Passius	–	–	–	–	–	466.147	466.147
Total Passiu	–	–	–	–	–	4.827.821	4.827.821

Milers d'Euros

	Patrimoni				Total Patrimoni	Unitat Corporativa	Total Grup
	Barcelona	Madrid	París	Resta			
Altra informació							
Inversions en immobilitzat intangible, material i inversions immobiliàries	10.447	25.236	96.452	66	132.201	3.648	135.849
Amortitzacions	(1)	(118)	(485)	–	(604)	(1.841)	(2.445)
Despeses que no suposen sortida d'efectiu diferents de les amortitzacions del període:							
Variació de provisions (Nota 17-e)	(61)	(24)	1.915	–	1.830	(7.534)	(5.704)
Variació de valor en inversions immobiliàries (Nota 17-f)	78.155	139.404	715.421	455	933.435	–	933.435
Resultat per variació de valor d'actius per deteriorament (Nota 17-f)	(287)	(2.129)	–	–	(2.416)	(2.804)	(5.220)

Informació per segments 2016**Milers d'Euros**

	Patrimoni				Total Patrimoni	Unitat Corporativa	Total Grup
	Barcelona	Madrid	París	Resta			
Ingressos							
Xifra de negocis (Nota 17-a)	30.343	42.558	198.137	362	271.400	–	271.400
Altres ingressos (Nota 17-b)	8	11	2.640	–	2.659	398	3.057
Benefici / (Pèrdua) neta per vendes d'actius (Nota 17-g)	557	(706)	–	–	(149)	–	(149)
Benefici / (Pèrdua) d'exploració	28.357	35.209	190.522	207	254.295	(41.425)	212.870
Variació de valor en inversions immobiliàries (Nota 17-f)	44.673	77.130	438.040	934	560.777	–	560.777
Resultat per variació de valor d'actius per deteriorament (Nota 17-f)	(7.531)	–	–	–	(7.531)	3.158	(4.373)
Resultat financer (Nota 17-h)	–	–	–	–	–	(104.883)	(104.883)
Resultat abans d'impostos	–	–	–	–	–	664.391	664.391
Resultat consolidat net	–	–	–	–	–	559.304	559.304
Resultat net atribuït a interessos Minoritaris (Nota 17-j)	–	–	–	–	–	(285.657)	(285.657)
Resultat net atribuït als Accionistes de la Societat (Nota 5)	–	–	–	–	–	273.647	273.647

No es van produir transaccions significatives entre segments durant l'exercici 2016.

Cap dels clients del Grup suposa més d'un 10% dels ingressos de les activitats ordinàries.

Milers d'Euros

	Patrimoni				Total Patrimoni	Unitat Corporativa	Total Grup
	Barcelona	Madrid	París	Resta			
Actiu							
Actius intangibles, immobilitzat material i inversions immobiliàries (Notes 7 i 8)	807.984	1.349.566	5.605.423	6.761	7.769.734	39.503	7.809.237
Actius financers	1.081	1.250	699	–	3.030	253.287	256.317
Altres actius no corrents	–	–	–	–	–	454	454
Deutors comercials i altres actius corrents	–	–	–	–	–	161.643	161.643
Total Actiu	893.803	1.339.016	5.740.847	6.391	7.980.057	247.594	8.227.651

Milers d'Euros

	Patrimoni				Total Patrimoni	Unitat Corporativa	Total Grup
	Barcelona	Madrid	París	Resta			
Passiu							
Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers (Nota 12)	–	–	–	–	–	871.080	871.080
Emissió d'obligacions i valors similars (Nota 12)	–	–	–	–	–	2.823.883	2.823.883
Passius operatius (proveïdors i creditors)	–	–	–	–	–	69.760	69.760
Altres Passius	–	–	–	–	–	455.009	455.009
Total Passiu	–	–	–	–	–	4.219.732	4.219.732

Milers d'Euros

	Patrimoni				Total Patrimoni	Unitat Corporativa	Total Grup
	Barcelona	Madrid	París	Resta			
Altra informació							
Inversions en immobilitzat intangible, material i inversions immobiliàries	49.147	47.782	67.990	–	164.919	–	164.919
Amortitzacions	(4)	–	(489)	–	(493)	(2.416)	(2.909)
Despeses que no suposen sortida d'efectiu diferents de les amortitzacions del període:							
Variació de provisions	(1)	(1.545)	743	–	(803)	(1.952)	(2.755)
Variació de valor en inversions immobiliàries (Nota 17-f)	44.673	77.130	438.040	934	560.777	–	560.777
Resultat per variació de valor d'actius per deteriorament (Nota 17-f)	(7.531)	–	–	–	(7.531)	3.158	(4.373)

7. Immobilitzat material

Els moviments produïts en aquest epígraf de l'estat de situació financera consolidat durant els exercicis 2017 i 2016 han estat els següents:

Milers d'Euros

	Immobles per a ús propi	Altre immobilitzat material	Total
Saldo a 31 de desembre de 2015	27.780	5.338	33.118
Cost d'adquisició	43.112	11.980	55.092
Amortització acumulada	(7.532)	(6.642)	(14.174)
Deteriorament del valor acumulat	(7.800)	–	(7.800)
Addicions	1.671	1.061	2.732
Altes perímetre (Nota 2-f)	–	8.842	8.842
Dotació a l'amortització	(282)	(946)	(1.228)
Retirs	–	(2.632)	(2.632)
Traspassos	–	70	70
Deteriorament del valor (Nota 17-f)	3.159	–	3.159
Saldo a 31 de desembre de 2016	32.328	11.733	44.061
Cost d'adquisició	44.783	19.570	64.353
Amortització acumulada	(7.814)	(7.837)	(15.651)
Deteriorament del valor acumulat	(4.641)	–	(4.641)
Addicions	2.077	982	3.059
Altes perímetre (Nota 2-f)	195	130	325
Dotació a l'amortització	(434)	(1.033)	(1.467)
Retirs	(97)	(197)	(294)
Traspassos	(13)	(3.886)	(3.899)
Deteriorament del valor (Nota 17-f)	(287)	(2.129)	(2.416)
Saldo a 31 de desembre de 2017	33.769	5.600	39.369
Cost d'adquisició	42.697	12.814	55.511
Amortització acumulada	(4.000)	(7.214)	(11.214)
Deteriorament del valor acumulat	(4.928)	–	(4.928)

A 31 de desembre de 2017 i 2016, el Grup té destinades a l'ús propi dues plantes de l'edifici situat a l'avinguda Diagonal, 530, de la ciutat de Barcelona, una planta de l'edifici situat al Paseo de la Castellana, 52, de la ciutat de Madrid, i una planta de l'edifici situat a 42, rue Washington de la ciutat de París. La resta d'aquests edificis són destinats a l'arrendament. El cost de les edificacions que són utilitzades per a ús propi del Grup es troba recollit a la partida "Immobles per a ús propi".

Amb data 5 de setembre de 2017, la societat dependent Finresa ha alienat un actiu per un import de 425 milers d'euros, la qual cosa ha suposat una baixa de 193 milers d'euros, i un benefici de 190 milers d'euros.

Durant l'exercici 2017, s'han reclassificat a l'epígraf "Inversions immobiliàries" de l'estat de situació financera consolidat (Nota 8), per un import de 3.899 milers d'euros, ja que s'espera o bé explotar-los en règim de lloguer o bé obtenir una plusvàlua en la seva venda, com a conseqüència d'incrementos futurs dels seus preus de mercat.

Les altes de perímetre de l'exercici 2016 per un import de 8.842 milers d'euros corresponien a uns terrenys i dos pisos situats a Madrid propietat de la societat dependent Finresa (Nota 2-f). Així mateix, els retirs corresponien a la venda d'un dels pisos adquirits a Finresa per un import de 2.100 milers d'euros, i ha generat un resultat negatiu de 706 milers d'euros.

A 31 de desembre de 2017, s'ha posat de manifest la necessitat de registrar una dotació del deteriorament del valor dels actius per import de 2.416 milers d'euros, determinat a partir de valoracions d'experts independents (Nota 17-f). A l'exercici 2016 es va registrar una reversió del deteriorament del valor dels actius registrat en exercicis anteriors de 3.159 milers d'euros (Nota 17-f).

Finalment durant l'exercici 2017 s'han registrat baixes per substitució per import de 101 milers d'euros (Nota 17-f).

8. Inversions immobiliàries

Els moviments produïts en aquest epígraf de l'estat de situació consolidat durant els exercicis 2017 i 2016 han estat els següents:

Milers d'Euros

	Inversions immobiliàries	Inmobilitzat en curs	Total
Saldo a 31 de desembre de 2015	6.574.272	169.041	6.743.313
Addicions	91.723	73.196	164.919
Altes perímetre (Nota 2-f)	270.050	31.866	301.916
Retirs (Nota 17-g)	(7.532)	–	(7.532)
Traspassos	(22.881)	22.572	(309)
Variacions de valor (Nota 17-f)	557.296	3.024	560.320
Saldo a 31 de desembre de 2016	7.462.928	299.699	7.762.627
Addicions	74.277	57.175	131.452
Altes perímetre (Nota 2-f)	359.678	11.033	370.711
Retirs (Nota 17-g)	(5.049)	–	(5.049)
Traspassos (Notes 7 i 21)	(271.528)	(132.925)	(404.453)
Variacions de valor (Nota 17-f)	925.082	12.026	937.108
Saldo a 31 de desembre de 2017	8.545.388	247.008	8.792.396

Moviments de l'exercici 2017

Les addicions de l'exercici corresponen a les operacions següents:

- Amb data 30 de novembre de 2017, la societat dependent SFL ha adquirit l'immoble Emile Zola mitjançant (i) l'adquisició del 100% del capital social de la societat francesa SAS Société Immobilière Victoria, propietària del terreny i part de les construccions d'aquest immoble, la qual cosa ha suposat una alta de perímetre de 107.721 milers d'euros, i (ii) la resta de l'immoble que no era propietat de la societat SAS Société Immobilière Victoria directament des de la pròpia SFL, la qual cosa ha suposat una alta per un import de 62.289 milers d'euros.
- La resta d'addicions correspon a projectes de desenvolupament o rehabilitació, principalment, en immobles del subgrup SFL per un import de 33.961 milers d'euros i en immobles de la resta de Societats del Grup per un import de 35.202 milers d'euros. Els imports anteriors inclouen 2.591 milers d'euros de costos financers capitalitzats.

Adicionalment, i segons el que s'ha comentat a la Nota 2-f, s'han produït les altes de perímetre següents:

- Amb data 18 de maig de 2017, s'ha produït la incorporació al perímetre de consolidació de la societat dependent Inmocol Torre Europa, S.A., que ha suposat una alta en el perímetre del terreny aportat pel soci de l'esmentada societat, per un import de 10.000 milers d'euros, més 80 milers d'euros de costos associats a l'adquisició.
- Amb data 27 de setembre de 2017, la Societat Dominant ha adquirit la totalitat de les participacions socials de Colonial Arturo Soria, S.L.U., la qual cosa ha suposat una alta en el perímetre de l'immoble d'oficines propietat de la societat dependent, per un import de 32.579 milers d'euros.
- Tal com s'ha explicat anteriorment en els moviments per addicions, amb data 30 de novembre de 2017, la societat dependent SFL ha adquirit l'immoble Emile Zola mitjançant l'adquisició del 100% del capital social de la societat francesa SAS Société Immobilière Victoria, propietària del terreny i part de les construccions d'aquest immoble, la qual cosa ha suposat una alta de perímetre de 107.721 milers d'euros.
- Amb dates 20 i 27 de desembre de 2017, la Societat Dominant ha adquirit la totalitat de les participacions socials d'Agisa, Soller i Peñalvento, la qual cosa ha suposat una alta en el perímetre dels terrenys propietat de les esmentades societats, per un import de 220.331 milers d'euros.

Les baixes de l'exercici 2017 corresponen a les operacions següents (Notes 4-c i 17-g):

- Amb data 12 de gener de 2017, la Societat Dominant ha alienat diverses finques de la seva propietat situades al carrer Orense de Madrid, per un import conjunt de 5.600 milers d'euros, la qual cosa ha suposat una baixa de 4.650 milers d'euros i un benefici de 290 milers d'euros.
- Amb data 31 d'octubre de 2017, la societat dependent Finresa ha alienat un actiu per un import de 410 milers d'euros, la qual cosa ha suposat una baixa de 399 milers d'euros, i un benefici d'11 milers d'euros.

Els traspassos de l'exercici 2017 corresponen a les operacions següents:

- Durant el primer semestre de l'exercici, la societat dependent ha reclassificat l'immoble In&Out com a actius no corrents mantinguts per a la venda (Nota 21), una vegada el Consell d'Administració de la societat dependent va acordar el mandat de venda d'aquest actiu. L'import traspasat ha estat de 408.352 milers d'euros.
- Adicionalment, s'han reclassificat diversos actius des de l'epígraf "Immobilitzat material" de l'estat de situació financera consolidat, per un import de 3.899 milers d'euros, ja que s'espera o bé explotar-los en règim de lloguer o bé obtenir una plusvàlua en la seva venda, com a conseqüència d'incrementos futurs dels seus preus de mercat (Nota 7).

Moviments de l'exercici 2016

Les addicions de l'exercici 2016 corresponien a les operacions següents:

- Amb data 21 de juny de 2016, la Societat Dominant va adquirir un immoble situat al carrer José Abascal, 45, de Madrid per un import de 35.051 milers d'euros, costos d'adquisició inclosos.
- Amb data 28 de desembre de 2016, la Societat Dominant va adquirir un immoble situat al carrer Travessera de Gràcia, 47-49, de Barcelona per un import de 42.043 milers d'euros, costos d'adquisició inclosos.
- La resta d'addicions van correspondre a projectes de desenvolupament o rehabilitació, principalment, en immobles del subgrup SFL per un import de 67.990 milers d'euros i en immobles de la resta de Societats del Grup per un import de 19.835 milers d'euros. Els imports anteriors incloïen 1.177 milers d'euros de costos financers capitalitzats.

Adicionalment, i segons el que s'ha comentat a la Nota 2-f, es van produir les altes de perímetre següents:

- Amb data 28 de maig de 2016, la Societat Dominant va adquirir la totalitat de les participacions socials de Moorage, la qual cosa va suposar una alta en el perímetre dels terrenys situats al carrer Ciudad de Granada de Barcelona, per un import de 53.854 milers d'euros.
- Amb data 30 de juny de 2016, la Societat Dominant va adquirir la totalitat de les participacions socials d'Hofinac, la qual cosa va suposar una alta en el perímetre de dos immobles situats als carrers Santa Hortensia, 26-28 i Serrano, 73, de Madrid, per un import conjunt de 200.384 milers d'euros.
- Amb data 29 de desembre de 2016, la Societat Dominant va adquirir la totalitat de les accions socials de Finresa, la qual cosa va suposar una alta en el perímetre d'un immoble situat a Madrid, per un import de 47.678 milers d'euros.

Durant l'exercici 2016 es van registrar baixes per substitució per import de 7.532 milers d'euros (Nota 17-f).

Variacions de valor d'inversions immobiliàries

L'epígraf "Variacions de valor en inversions immobiliàries" de l'estat de resultat integral consolidat recull els beneficis per revaloració de les inversions immobiliàries per als exercicis 2017 i 2016, per imports de 937.108 i 560.320 milers d'euros (Nota 17-f), respectivament, d'acord amb valoracions d'experts independents a 31 de desembre de 2017 i 2016 (Nota 4-c).

Costos financers capitalitzats

El detall dels costos financers capitalitzats durant els exercicis 2017 i 2016 es detalla en el quadre següent (Nota 17-h):

Milers d'Euros

	Capitalitzat en el període	Tipus d'interès mitjà
Exercici 2017:		
Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A.	857	2,53%
Danieltown Spain S.L.U.	141	2,52%
Moorage inversions 2014, S.L.U.	84	2,53%
Subgrup SFL	1.509	1,90%
Total exercici 2017:	2.591	-
Exercici 2016:		
Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A.	824	2,86%
Danieltown Spain S.L.U.	43	2,86%
Moorage inversions 2014, S.L.U.	19	2,82%
Subgrup SFL	291	1,94%
Total exercici 2016:	1.177	-

Altra informació

La superfície total (sobre i sota rasant) de les inversions immobiliàries i l'immobilitzat en curs, a 31 de desembre de 2017 i 2016, és la següent:

Mínimes	Superfície total (m²) inversions immobiliària					
	Inversions immobiliàries		Immobilitzat en curs		Total	
	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016
Barcelona (*)	286.655	286.216	81.838	59.368	368.493	345.584
Madrid	385.461	355.779	153.165	38.263	538.626	394.042
Resta Espanya	13.048	12.735	-	-	13.048	12.735
París (*)	377.426	415.174	64.867	45.855	442.293	461.029
	1.062.590	1.069.904	299.870	143.486	1.362.460	1.213.390

(*) S'inclou el 100% de la superfície de Washington Plaza (immoble pertanyent a la societat del Grup SCI Washington, societat participada en un 66% per SFL), dels immobles Haussmann, Champs Élysées, 82-88 i Champs Élysées, 90 (pertanyents al subgrup Parholding, participat en un 50% per SFL), de l'immoble Torre del Gas (pertanyent a Torre Marenstrum, S.L., participat en un 55% per la Societat Dominant) i de l'immoble Torre Europa, 46-48 (pertanyent a Inmocol Torre Europa, S.A. participat en un 50% per la Societat Dominant).

A 31 de desembre de 2017, les societats del subgrup Parholding i Torre Marenostrum, S.L. tenen lliurats actius en garantia de préstecs hipotecaris, el valor comptable dels quals és d'1.048.232 milers d'euros, en garantia de deutes per import de 237.980 milers d'euros (Nota 12-e). A 31 de desembre de 2016, els imports anteriors eren de 862.787 i 241.000 milers d'euros, respectivament.

Durant l'exercici 2016, la societat dependent SFL va executar l'opció de compra de l'últim contracte d'arrendament financer que mantenia, passant a ser propietària de l'immoble situat a Wagram, 131. L'import satisfet per l'exercici de l'opció va ser de 26.000 milers d'euros i es va generar el corresponent passiu fiscal per *exit tax* (Notes 4-m i 16).

9. Actius financers no corrents

Els moviments produïts en aquest epígraf de l'estat de situació financera consolidat durant els exercicis 2017 i 2016 han estat els següents:

Milers d'Euros

	31 de desembre de 2016	Adquisicions o dotacions	Altes perímetre (Nota 2-f)	31 de desembre de 2017
Dipòsits i fiances constituïts	12.383	4.616	6.590	23.589
Instruments financers derivats	–	1.484	–	1.484
Actius financers disponibles per a la venda	138.293	280.984	–	419.277
Total	150.676	287.084	6.590	444.350

Milers d'Euros

	31 de desembre de 2015	Adquisicions o dotacions	31 de desembre de 2016
Dipòsits i fiances constituïts	8.954	3.429	12.383
Actius financers disponibles per a la venda	–	138.293	138.293
Total	8.954	141.722	150.676

a) Dipòsits i fiances constituïts

Els dipòsits i fiances no corrents corresponen, bàsicament, als dipòsits efectuats en els organismes oficials de cada país per les fiances cobrades pels arrendataris d'immobles d'acord amb la legislació vigent.

b) Actius financers disponibles per a la venda – Participació en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

Els moviments registrats en aquesta participació durant els exercicis 2017 i 2016 es presenten a la taula següent:

Milers d'Euros

	2017	2016
Saldo inicial	138.293	–
Adquisicions	211.886	136.976
Ajustos a valor raonable amb canvis en un altre resultat	69.098	1.317
Saldo final	419.277	138.293

Durant l'exercici 2016, la Societat Dominant va adquirir 10.846.541 accions d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., (Axiare, d'ara endavant), representatives del 15,09% del seu capital social.

Durant el mes de març de l'exercici 2017 la Societat Dominant ha adquirit 1.404.000 accions d'Axiare representatives de l'1,78% del capital social actual de la societat, per un import de 18.801 milers d'euros, i ha aconseguit una participació en Axiare del 15,49%.

Durant el mes de novembre de l'exercici 2017, la Societat Dominant ha adquirit 10.511.523 accions d'Axiare, representatives del 13,30% del capital social actual d'Axiare, per un import conjunt de 193.085 milers d'euros, equivalents a 18,36 euros per acció, i ha aconseguit una participació en Axiare del 28,79%.

Durant l'exercici 2017, la Societat Dominant ha percebut 3.681 milers d'euros de dividends procedents de la seva participació en Axiare, els quals han estat registrats a l'epígraf "Ingressos financers" de l'estat de resultat integral consolidat (Nota 17-h).

A 31 de desembre de 2017, la Societat Dominant ha registrat la seva participació en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. a la cotització de tancament de l'exercici, que ha estat de 18,42 euros per acció, la qual cosa suposa un impacte acumulat en el patrimoni net de la Societat Dominant de 70.415 milers d'euros (1.317 milers d'euros a 31 de desembre de 2016).

Els Administradors de la Societat Dominant han considerat que la Societat Dominant no exercia ni podia exercir, a 31 de desembre de 2017 i 2016, influència significativa sobre Axiare, per la qual cosa s'ha considerat una inversió financera.

c) Oferta pública voluntària d'adquisició d'accions d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (Nota 23-b)

Amb data 28 de desembre de 2017, la Comissió Nacional del Mercat de Valors ha autoritzat l'oferta pública voluntària d'adquisició d'accions d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. presentada per la Societat Dominant el dia 24 de novembre de 2017, en entendre ajustats els seus termes a les normes vigents i considerar suficient el contingut del fullet explicatiu.

L'oferta es dirigeix al 100% del capital social d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. compost per 79.062.486 accions, admeses a negociació a les Borses de Valors de Barcelona, Bilbao, Madrid i València i integrades en el Sistema d'Interconnexió Borsària, excloent-ne 22.762.064 accions, representatives del 28,79% del capital social que han estat immobilitzades per l'oferent. En conseqüència, l'oferta s'estén de forma efectiva a l'adquisició de 56.300.422 accions d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., representatives del 71,21% del capital social.

El preu ofert és de 18,36 euros per acció, resultat de minorar del preu inicialment ofert de 18,50 euros per acció l'import del dividend satisfet per Axiare després de l'anunci de l'OPA, per un import de 0,14 euros per acció.

Amb data 28 de desembre de 2017 ha estat publicat el primer dels anuncis als quals es refereix l'article 22 del Reial Decret 1066/2007, de 27 de juliol, corresponent a l'oferta pública d'adquisició d'accions d'Axiare Patrimoni SOCIMI, S.A. formulada per Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A. En conseqüència amb tot això, i d'acord amb els termes fixats en el fullet explicatiu de la referida oferta, el termini d'acceptació s'estén des del dia 29 de desembre de 2017 fins al dia 29 de gener de 2018, ambdós inclosos.

10. Deutors comercials i altres

La composició d'aquest epígraf de l'actiu corrent de l'estat de situació financera consolidat adjunt a 31 de desembre de 2017 i 2016 és la següent:

Milers d'Euros

	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016
Clients per vendes i prestació de serveis	27.049	16.337
Periodificació incentius a l'arrendament	78.746	103.125
Altres deutors	86.564	85.810
Altres actius corrents	386	776
<i>Deteriorament del valor de crèdits</i>		
Clients per vendes i prestació de serveis	(4.040)	(3.621)
Altres deutors	(85.473)	(85.473)
Total deutors comercials i altres	103.232	116.954

a) Clients per vendes i prestació de serveis

Recull les quantitats dels comptes a cobrar de clients, fonamentalment del negoci de patrimoni del Grup a França, amb períodes de facturació mensual, trimestral o anual, i no hi ha a 31 de desembre de 2017 i 2016 saldos vençuts significatius.

b) Periodificació incentius a l'arrendament (Nota 4-n)

Recull l'import dels incentius inclosos en els contractes d'arrendament operatiu (períodes de carència, etc.), oferts pel Grup als seus clients, els quals són imputats a l'estat de resultat integral durant la durada mínima del contracte d'arrendament. D'ells, 61.300 milers d'euros tenen venciment superior a 1 any (87.596 milers d'euros a 31 de desembre de 2016).

Durant l'exercici 2017 s'ha donat de baixa, com a major cost de venda, l'import dels incentius al lloguer de l'immoble In&Out registrats amb anterioritat a la venda, per import de 40.321 milers d'euros (Nota 17-g).

c) Altres deutors

A 31 de desembre de 2017 i 2016, a la partida "Altres deutors" es recullen les quantitats endeutades per Nozar, S.A. derivades de les resolucions dels contractes de compravenda formalitzats el juliol de 2007 per incompliment de les condicions suspensives, inclosos els interessos meritats fins a la data, per import conjunt de 85.473 milers d'euros.

Actualment Nozar, S.A. segueix en situació concursal, per la qual cosa, a 31 de desembre de 2017 i 2016, l'estat de situació financera consolidat adjunt recull el deteriorament de la totalitat del crèdit comercial amb l'esmentada societat.

d) Deteriorament del valor de crèdits comercials

Durant l'exercici 2017, s'han registrat deterioraments de comptes per cobrar per un import de 419 milers d'euros (2.896 milers d'euros de deteriorament a l'exercici 2016) amb càrrec a l'epígraf "Variació neta de provisions" de l'estat de resultat integral consolidat de l'exercici (Nota 17-e).

En aquest sentit, a 31 de desembre de 2017 i 2016, el Grup no manté actius en mora no deteriorats de caràcter significatiu.

11. Patrimoni net

a) Capital social

A 31 de desembre de 2015, el capital social de la Societat Dominant estava representat per 3.188.856.640 accions de 0,25 euros de valor nominal cadascuna d'elles, totalment subscriïtes i desemborsades.

Durant l'exercici 2016 es van produir les següents variacions en el capital social de la Societat Dominant:

- Amb data 28 de juny de 2016, la Junta General d'Accionistes va aprovar l'emissió de 288.571.430 noves accions de 0,25 euros de nominal cadascuna d'elles, més una prima d'emissió de 0,45 euros per acció, com a contrapartida a l'aportació no dinerària de les participacions socials d'Hofinac (Nota 2-f). L'import de l'ampliació del capital social va ser de 72.143 milers d'euros més 129.857 milers d'euros de prima d'emissió. Aquesta ampliació va ser inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona el dia 30 de juny de 2016.
- Amb la mateixa data, la Junta General d'Accionistes també va aprovar l'emissió de 90.805.920 accions de 0,25 euros de nominal cadascuna d'elles, més una prima d'emissió de 0,45 euros per acció, com a contrapartida a l'aportació no dinerària d'1.019.478 accions de SFL (Nota 2-f). L'import de l'ampliació de capital social va ser de 22.701 milers d'euros més 40.863 milers d'euros de prima d'emissió. Aquesta ampliació va ser inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona el dia 30 de juny de 2016.

Amb data 14 de juliol de 2016 es va procedir a l'execució de l'acord d'agrupació i cancel·lació d'accions per al seu canvi per accions de nova emissió, en la proporció d'1 nova per cada 10 accions preexistents, passant el nombre d'accions a 356.823.399 accions i el nominal per acció de 0,25 euros a 2,5 euros.

Durant l'exercici 2017 s'han produït dues ampliacions del capital social de la Societat Dominant, ambdues a càrrec d'aportacions dineràries i exclusió del dret de subscripció preferent corresponent, mitjançant processos de col·locació privada accelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) entre inversors qualificats:

- Amb data 5 de maig de 2017, ha quedat inscrita en el Registre Mercantil l'ampliació la finalitat de la qual era reforçar els recursos propis de la Societat Dominant, amb l'objecte d'aprofitar les oportunitats d'inversió que es troben actualment disponibles, realitzar inversions de reposicionament i millora que maximitzin la qualitat, ocupació i valor dels actius que ja formen part de la seva cartera, com també reafirmar la seva qualificació creditícia i, eventualment, millorar aquesta. El resultat del procés de col·locació ha suposat l'emissió de 35.646.657 noves accions de 2,5 euros de valor nominal, per un import total de 253.092 milers d'euros, i ha resultat un augment del capital social i de la prima d'emissió de 89.117 i 163.975 milers d'euros, respectivament. Les noves accions van ser admeses a cotització el dia 8 de maig de 2017 a les Borses de Barcelona i Madrid.
- Amb data 29 de novembre de 2017, ha quedat inscrita en el Registre Mercantil l'ampliació la finalitat de la qual era assegurar i optimitzar el finançament de l'oferta pública sobre la totalitat de les accions d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (Nota 9-c) que no són titularitat de Colonial. El resultat del procés de col·locació ha suposat l'emissió de 42.847.300 noves accions de 2,5 euros de valor nominal, per un import total de 338.065 milers d'euros, i ha resultat un augment del capital social i de la prima d'emissió de 107.118 i 230.947 milers d'euros, respectivament. Les noves accions van ser admeses a cotització el dia 4 de desembre de 2017 a les Borses de Barcelona i Madrid.

Com a conseqüència, a 31 de desembre de 2017, el capital social estava representat per 435.317.356 accions, de 2,5 euros de valor nominal cadascuna d'elles, totalment subscriïdes i desemborsades.

D'acord amb les comunicacions sobre el nombre de participacions societàries realitzades davant la Comissió Nacional del Mercat de Valors, els accionistes titulars de participacions significatives en el capital social de la Societat Dominant, tant directes com indirectes, a 31 de desembre de 2017 i 2016, eren les següents:

Nom o denominació social de l'accionista:	31 de desembre de 2017		31 de desembre de 2016	
	Nombre d'accions (*)	% de participació	Nombre d'accions (*)	% de participació
Grup Finaccess	79.378.647	18,23%	41.139.685	11,53%
Qatar Investment Authority	41.610.141	9,56%	41.593.367	11,66%
Aguila Ltd.	28.800.183	6,62%	21.800.184	6,11%
Inmo S.L.	20.011.190	4,60%	–	–
BlackRock Inc	10.955.962	2,52%	10.885.211	3,05%
Deutsche Bank A.G.	8.135.390	1,87%	8.135.390	2,28%
Joseph Charles Lewis	–	–	17.617.708	4,94%
Grup Villar-Mir	–	–	11.906.969	3,34%
Fidelity International Limited	–	–	6.248.471	1,75%
Invesco Limited	–	–	3.540.788	0,99%

(*) No s'inclouen determinats instruments financers lligats a accions existents de la Societat Dominant.

Amb data 5 de gener de 2018, BlackRock Inc. ha incrementat la seva participació fins a 11.308.788 accions, representatives del 2,60% del capital social de la Societat Dominant.

A 31 de desembre de 2017, BlackRock Inc. i Deutsche Bank A.G. tenen formalitzats instruments financers lligats a accions de la Societat Dominant que podrien donar lloc, en cas d'exercici, a una participació addicional en el capital social de Colonial.

No hi ha coneixement per part de la Societat Dominant d'altres participacions socials significatives.

La Junta General celebrada el 24 d'abril de 2015 va acordar delegar a favor del Consell d'Administració la facultat d'emetre, en nom de la Societat Dominant i en una o diverses ocasions, i per un termini de cinc anys, obligacions i/o bons convertibles en noves accions de la Societat Dominant i/o canviabls per accions de la Societat Dominant o de qualssevol terceres entitats, amb expressa atribució, en cas d'emissió d'obligacions i/o bons convertibles, de la facultat d'excloure el dret de subscripció preferent dels accionistes com també augmentar el capital en la quantia necessària per atendre la conversió. L'import màxim de l'emissió o emissions dels valors que puguin realitzar-se a l'empara de la present delegació no podrà excedir en un import conjunt de 350.000 milers d'euros o el seu equivalent en una altra divisa.

Amb data 29 de juny de 2017, la Junta General d'Accionistes de la Societat Dominant va autoritzar el Consell d'Administració, d'acord amb el que disposa l'article 297.1 b) de la Llei de Societats de Capital perquè, dins del termini màxim de 5 anys, pugui augmentar el capital social, mitjançant aportacions dineràries, fins a la meitat de la xifra del capital social, en una o diverses vegades, i en l'oportunitat i quantia que consideri adequades. Dins la quantia màxima indicada, s'atribueix al Consell d'Administració la facultat d'excloure el dret de subscripció preferent, i queda limitada aquesta facultat a un import nominal màxim, en conjunt, igual al 20% de la xifra del capital social.

b) Prima d'emissió

Durant l'exercici 2017, i com a conseqüència dels dos processos de col·locació privada accelerada abans comentats, l'import de la prima d'emissió s'ha incrementat en 163.975 i 230.947 milers d'euros.

Les dues ampliacions de capital realitzades durant l'exercici 2016 van suposar un increment de la prima d'emissió de 129.857 i 40.863 milers d'euros.

c) Reserva Legal

D'acord amb el text refós de la Llei de Societats Anònimes de Capital, ha de destinar-se una xifra igual al 10% del benefici de l'exercici a la reserva legal fins que aquesta assoleixi, almenys, el 20% del capital social.

La reserva legal podrà utilitzar-se per augmentar el capital en la part del seu saldo que excedeixi del 10% del capital ja augmentat. Excepte per a la finalitat esmentada anteriorment, i mentre no superi el 20% del capital social, aquesta reserva només podrà destinar-se a la compensació de pèrdues i sempre que no hi hagi altres reserves disponibles suficients per a aquest fi.

A 31 de desembre de 2015, la reserva legal era de 5.080 milers d'euros. A 31 de desembre de 2016, considerant la dotació a la reserva legal inclosa en la distribució del resultat de l'exercici 2015, la reserva legal va assolir els 33.615 milers d'euros. A 31 de desembre de 2017, considerant la dotació a la reserva legal inclosa en la distribució de resultats de l'exercici 2016 de la Societat Dominant aprovada per la Junta d'Accionistes de data 29 de juny de 2017, la reserva legal ha assolit els 39.099 milers d'euros, si bé, a la data de formulació dels presents comptes anuals consolidats, encara no es troba íntegrament constituïda.

d) Altres reserves de la Societat Dominant

A 31 de desembre de 2015, la Societat Dominant tenia registrades reserves voluntàries per un import d'1.158.874 milers d'euros, de les quals 169.439 milers d'euros tenien la consideració d'indisponibles.

La Junta General d'Accionistes, celebrada el 28 de juny de 2016, va aprovar entre altres acords la distribució del resultat de l'exercici 2015 que contemplava la dotació de la reserva legal de 28.535 milers d'euros i la distribució d'un dividend de 47.832 milers d'euros i, addicionalment, destinar 208.982 milers d'euros a compensar pèrdues d'exercicis anteriors. Addicionalment, la Junta General d'Accionistes va aprovar l'aplicació parcial de reserves voluntàries a la compensació de les pèrdues d'exercicis anteriors pendents després de la compensació inclosa en la proposta aprovada de distribució de resultat de l'exercici 2015, per un import de 938.993 milers d'euros.

Així mateix, les ampliacions de capital descrites a la Nota 11-a han suposat el registre d'uns costos de 6.691 milers d'euros a l'exercici 2017 (1.905 milers d'euros a l'exercici 2016), que han estat registrats a l'epígraf "Reserves Societat Dominant" del patrimoni net consolidat.

Durant l'exercici 2017, s'han realitzat operacions amb valors propis de la Societat Dominant que han suposat un resultat positiu per un import de 10.371 milers d'euros (12 milers d'euros de pèrdues el 2016), i que han estat registrats directament en el patrimoni net de la Societat Dominant. Addicionalment, també s'ha registrat en les reserves de la Societat Dominant el resultat generat pels lliuraments d'accions pròpies als beneficiaris del pla d'incentius a llarg termini (Nota 18-a), calculat com la diferència entre el valor comptable de les accions lliurades i l'import de l'obligació assumida per la Societat Dominant (Nota 4-), i que ha estat de 1.286 milers d'euros per a l'exercici 2017 (945 milers d'euros per a l'exercici 2016).

Després d'ambdues compensacions, l'import de les reserves voluntàries se situa en els 206.019 milers d'euros, dels quals 169.439 milers d'euros continuen mantenint la seva condició d'indisponibles.

e) Ajustos a l'altre resultat integral consolidat per valoració d'instruments financers

Aquest epígraf de l'estat de situació financera consolidat recull l'import net de les variacions de valor dels derivats financers eficient designats com a instruments de cobertura en cobertures del flux de caixa (Nota 13).

El moviment del saldo d'aquest epígraf es presenta tot seguit:

Milers d'Euros

	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016
Saldo inicial	(571)	(2.504)
Canvis en el valor raonable de les cobertures a l'exercici	(39)	(101)
Transferències al resultat consolidat net	51	2.168
Modificacions de perímetre (Nota 2-f)	-	(134)
Saldo final	(559)	(571)

f) Accions pròpies de la Societat Dominant

Al 31 de desembre de 2017 i 2016 el nombre d'accions pròpies de la Societat Dominant en autocartera i el seu cost d'adquisició és el següent:

	31 de desembre de 2017		31 de desembre de 2016	
	Nre. d'accions	Milers d'Euros	Nre. d'accions	Milers d'Euros
Saldo inicial	5.469.985	35.426	700.382	4.068
Pla de recompra 14 novembre 2016	6.837.328	46.787	3.162.672	20.249
Pla de recompra 16 octubre 2017	2.260.000	17.797	-	-
Entrega d'accions pla incentius (Nota 18)	(380.116)	(2.537)	(365.116)	(2.114)
Altres adquisicions	-	-	4.088.555	27.145
Altres alienacions	(9.907.257)	(68.052)	(2.116.508)	(13.922)
Saldo final	4.279.940	29.421	5.469.985	35.426

Plans de recompra d'accions de la Societat Dominant

Amb data 14 de novembre de 2016, el Consell d'Administració de la Societat Dominant va acordar dur a terme un programa de recompra d'accions pròpies. Les finalitats del pla eren completar la cobertura del pla d'accions aprovat per la Junta General d'Accionistes de data 21 de gener de 2014, i iniciatives addicionals que el Consell d'Administració pugui considerar convenients per a l'interès social. L'import monetari màxim assignat al programa és de 68.000 milers d'euros i el nombre màxim d'accions a adquirir és de 10.000.000 d'accions, equivalents al 2,8% del capital social de la Societat Dominant a l'esmentada data. La durada màxima del programa era de sis mesos, és a dir, el dia 15 de maig de 2017, si bé es donaria per finalitzat amb anterioritat si s'hagués adquirit el nombre màxim d'accions o assolit l'import monetari màxim amb anterioritat a aquesta data. Durant l'exercici 2017 s'ha completat el programa de recompra.

Amb data 16 d'octubre de 2017, el Consell d'Administració de la Societat Dominant ha acordat dur a terme un nou programa de recompra d'accions pròpies, a l'empara de l'autorització concedida per la Junta General d'Accionistes de data 30 de juny de 2014. L'import monetari màxim assignat al programa és de 100.000 milers d'euros i el nombre màxim d'accions a adquirir és de 12.000.000 d'accions, equivalents al 3% del capital social de la Societat Dominant a aquesta data. La durada màxima del programa és de sis mesos, és a dir, el dia 17 d'abril de 2018, si bé es donaria per finalitzat amb anterioritat si s'hagués adquirit el nombre màxim d'accions o assolit l'import mone-

tari màxim amb anterioritat a aquesta data. Amb data 3 de novembre de 2017, la Societat Dominant ha donat per finalitzat el pla de recompra d'accions de forma anticipada.

Entregues d'accions de la Societat Dominant derivades del Pla d'Incentius a llarg termini (Nota 18)

La Societat Dominant liquida anualment les obligacions corresponents al compliment del pla de l'exercici anterior mitjançant l'entrega d'accions als beneficiaris del Pla de Retribució, una vegada avaluat el grau de compliment dels indicadors que s'hi estableixen.

Altres adquisicions

Corresponen a l'adquisició realitzada per la Societat Dominant, amb data 29 de juliol de 2016, de 3.801.417 accions a Mora Banc Grup S.A. i Mora Assegurances, S.A.U., per un import de 25.495 milers d'euros, en virtut del contracte signat entre les parts de data 27 de juliol de 2016, així com a diverses adquisicions d'accions de la Societat Dominant, que totalitzen 287.138 accions per un import de 1.650 milers d'euros, per cobrir el pla d'incentius a llarg termini (Nota 18-a).

Altres alienacions

Amb data 29 de novembre de 2017, la Societat Dominant ha alienat 9.907.257 accions a un preu equivalent al preu d'emissió de les noves accions emeses en el marc del procés de col·locació privada accelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) realitzat en la mateixa data (Nota 11-a), és a dir, a 7,89 euros per acció.

Amb data 4 d'agost de 2016, la Societat Dominant va lliurar 2.116.508 accions en autocartera a APG a canvi de 237.623 accions de la societat dependent SFL (Nota 2-f).

g) Contractes de liquiditat

La Societat Dominant subscriu contractes de liquiditat, amb l'objecte d'afavorir la liquiditat de les transaccions i la regularitat de la cotització de les accions.

Al 31 de desembre de 2017 i 2016 el nombre d'accions pròpies de la Societat Dominant incloses en el contracte de liquiditat i el seu cost d'adquisició és el següent:

	31 de desembre de 2017		31 de desembre de 2016	
	Nre. d'accions	Milers d'Euros	Nre. d'accions	Milers d'Euros
Saldo inicial	209.603	1.329	148.701	945
Contracte liquidat de data 22 de juny de 2015	30.480	482	60.902	384
Contracte liquidat de data 11 de juliol de 2017	(10.583)	30	–	–
Saldo final	229.500	1.841	209.603	1.329

Contracte de liquiditat de data 22 de juny de 2015

Amb data 22 de juny de 2015, la Societat Dominant va subscriure un contracte de liquiditat amb l'objecte d'afavorir la liquiditat de les transaccions i la regularitat de la cotització de les seves accions a l'empara de la Circular 3/2007, de 19 de desembre, de la CNMV.

Amb data 10 de juliol de 2017, amb ocasió de la Circular 1/2017, de 26 d'abril de 2017, la Societat Dominant ha donat per acabat el contracte de liquiditat amb efectes 10 de juliol de 2017.

Contracte de liquiditat de data 11 de juliol de 2017

Amb data 11 de juliol de 2017, la Societat Dominant ha subscrit un nou contracte de liquiditat amb l'objecte d'afavorir la liquiditat de les transaccions i la regularitat de la cotització de les seves accions a l'empara de la Circular 1/2017, de 26 d'abril, de la CNMV. La vigència del contracte és de dotze mesos.

h) Accions pròpies de SFL

Durant l'exercici 2017 s'ha reclassificat l'import de l'autocartera de SFL de l'epígraf "Valors propis" a l'epígraf "Reserves consolidades" de l'estat de situació financera consolidat, per import de 13.056 milers d'euros.

i) Participacions no dominants

El moviment produït en aquest epígraf de l'estat de situació financera consolidat adjunt és el següent:

Milers d'Euros

	Torre Marenostrum, S.L.	Inmocol Torre Europa, S.A.	Subgrup Utopicus	Subgrup SFL	Total
Saldo a 31 de desembre de 2015	22.715	-	-	1.589.333	1.612.048
Resultat de l'exercici	1.124	-	-	284.533	285.657
Dividends i altres	(382)	-	-	(48.272)	(48.654)
Modificacions de perímetre (Nota 2-f)	-	-	-	(144.378)	(144.378)
Instruments financers	505	-	-	1.027	1.532
Saldo a 31 de desembre de 2016	23.962	-	-	1.682.243	1.706.205
Resultat de l'exercici	1.954	1.037	(65)	395.002	397.928
Dividends i altres	(1.547)	(27)	11	(24.446)	(26.009)
Modificacions de perímetre (Nota 2-f)	-	10.000	80	(343)	9.737
Instruments financers	9	-	-	-	9
Saldo a 31 de desembre de 2017	24.378	11.010	26	2.052.456	2.087.870

El detall dels conceptes inclosos a la partida "Dividends i altres" a 31 de desembre de 2017 i 2016 es detalla en el quadre següent:

Milers d'Euros

	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016
Dividend pagat per subgrup SFL a minoritaris	(19.909)	(42.435)
Dividend pagat per Washington Plaza a minoritaris	(5.516)	(5.934)
Dividend pagat per Torre Marenostrum a minoritaris	(1.575)	(382)
Altres	991	97
Total	(26.009)	(48.654)

El subgrup SFL manté els següents pactes d'accionistes amb Prédica:

- Acord en la societat SCI Washington, en la qual SFL posseeix el 66%. En cas de canvi de control de SFL, Prédica té la facultat o bé d'acordar el canvi de control, o bé d'adquirir o bé de vendre la totalitat de les accions i comptes corrents de SFL en la filial comuna, a un preu acordat entre les parts o bé a valor de mercat.
- Acord en la societat Parholding en la qual SFL posseeix el 50%. En cas de canvi de control de SFL, Prédica té la facultat o bé d'acordar el canvi de control, o bé d'adquirir o bé de vendre la totalitat de les accions i comptes corrents de SFL en la filial comuna, a un preu acordat entre les parts o bé a valor de mercat.

12. Deutes amb entitats de crèdit, altres passius financers i emissió d'obligacions i valors similars

El detall d'aquests epígrafs de l'estat de situació financera consolidat per tipus de deute i venciments, a 31 de desembre de 2017 i 2016, és el següent:

31 de desembre de 2017

Milers d'Euros

	Corrent		No corrent					Total no corrent	Total
	Menor 1 any	Entre 1 i 2 anys	Entre 2 i 3 anys	Entre 3 i 4 anys	Entre 4 i 5 anys	Major de 5 anys			
Deutes amb entitats de crèdit									
Pòlisses	33.459	-	-	-	-	-	-	33.459	
Préstecs	4.087	154.151	14.218	79.280	197.217	199.383	644.249	648.336	
Préstecs sindicats	-	-	-	150.000	13.400	-	163.400	163.400	
Interessos	1.180	-	-	-	-	-	-	1.180	
Despesa formalització deutes	(2.276)	(2.085)	(1.742)	(1.458)	(441)	(469)	(6.195)	(8.471)	
Totals deutes amb entitats de crèdit	36.450	152.066	12.476	227.822	210.176	198.914	801.454	837.904	
Altres passius financers									
Comptes corrents	-	55.645	-	-	-	-	55.645	55.645	
Interessos comptes corrents	56	-	-	-	-	-	-	56	
Instruments financers derivats (Nota 13)	363	-	-	-	-	138	138	501	
Altres passius financers	2.481	-	-	-	-	-	-	2.481	
Total altres passius financers	2.900	55.645	-	-	-	138	55.783	58.683	
Totals deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers	39.350	207.711	12.476	227.822	210.176	199.052	857.237	896.587	
Emissió d'obligacions i valors similars									
Emissions de bons	-	375.000	-	500.000	500.000	1.950.000	3.325.000	3.325.000	
Interessos	17.348	-	-	-	-	-	-	17.348	
Despeses de formalització	(3.774)	(3.404)	(3.148)	(3.105)	(2.702)	(5.008)	(17.367)	(21.141)	
Total emissió d'obligacions i valors similars	13.574	371.596	(3.148)	496.895	497.298	1.944.992	3.307.633	3.321.207	
Total a 31 de desembre de 2017	52.924	579.307	9.328	724.717	707.474	2.144.044	4.164.870	4.217.794	

31 de desembre de 2016

Milers d'Euros

	Corrent		No corrent					Total no corrent	Total
	Menor 1 any	Entre 1 i 2 anys	Entre 2 i 3 anys	Entre 3 i 4 anys	Entre 4 i 5 anys	Major de 5 anys			
Deutes amb entitats de crèdit									
Pòlisses	84.815	-	-	-	-	-	-	84.815	
Préstecs	5.209	5.268	145.563	56.036	156.331	212.594	575.792	581.001	
Préstecs sindicats	-	-	-	20.000	121.874	-	141.874	141.874	
Interessos	1.203	-	-	-	-	-	-	1.203	
Despesa formalització deutes	(1.729)	(1.723)	(1.524)	(1.155)	(851)	(214)	(5.467)	(7.196)	
Totals deutes amb entitats de crèdit	89.498	3.545	144.039	74.881	277.354	212.380	712.199	801.697	
Altres passius financers									
Comptes corrents	-	63.346	-	-	-	-	63.346	63.346	
Interessos comptes corrents	70	-	-	-	-	-	-	70	
Instruments financers derivats (Nota 13)	1.428	-	45	-	-	1.941	1.986	3.414	
Altres passius financers	2.553	-	-	-	-	-	-	2.553	
Total altres passius financers	4.051	63.346	45	-	-	1.941	65.332	69.383	
Totals deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers	93.549	66.891	144.084	74.881	277.354	214.321	777.531	871.080	
Emissió d'obligacions i valors similars									
Emissions de bons	300.700	-	375.000	-	500.000	1.650.000	2.525.000	2.825.700	
Interessos	16.873	-	-	-	-	-	-	16.873	
Despeses de formalització	(3.646)	(3.072)	(2.717)	(2.459)	(2.418)	(4.377)	(15.043)	(18.689)	
Total emissió d'obligacions i valors similars	313.927	(3.072)	372.283	(2.459)	497.582	1.645.623	2.509.956	2.823.883	
Total a 31 de desembre de 2016	407.476	63.818	516.367	72.422	774.936	1.859.944	3.287.487	3.694.963	

Els canvis en l'endeutament financer net succeït durant l'exercici 2017, sorgits de fluxos d'efectiu i altres, es presenten a la taula següent:

Milers d'Euros

	31 de desembre de 2016	Fluxos d'efectiu	Canvis de control dependents	31 de desembre de 2017
Pòlisses	84.815	(51.356)	–	33.459
Préstecs	581.001	66.906	429	648.336
Préstecs sindicats	141.874	21.526	–	163.400
Emissions de bons	2.825.700	499.300	–	3.325.000
Endeutament financer brut (nominal deute brut)	3.633.390	536.376	429	4.170.195
Efectiu i mitjans equivalents	(105.200)	(984.677)	(14.724)	(1.104.601)
Endeutament financer net	3.528.190	(448.301)	(14.295)	3.065.594

a) Emissions d'obligacions simples de la Societat Dominant

El detall de les emissions d'obligacions simples, realitzades per la Societat Dominant, a 31 de desembre de 2017 i 2016, és el següent (en milers d'euros):

Milers d'Euros

Emissió	Durada	Venciment	Cupó fix pagador anualment	Import de l'emissió	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016
05/06/2015	5 anys	05/06/2019	1,863%	750.000	375.000	375.000
05/06/2015	8 anys	05/06/2023	2,728%	500.000	500.000	500.000
28/10/2016	8 anys	28/10/2024	1,450%	600.000	600.000	600.000
10/11/2016	10 anys	10/11/2026	1,875%	50.000	50.000	50.000
28/11/2017	8 anys	28/11/2025	1,625%	500.000	500.000	–
28/11/2017	12 anys	28/11/2029	2,5%	300.000	300.000	–
Total emissions					2.325.000	1.525.000

Les obligacions han estat admeses a negociació en el mercat regulat (*Main Securities Market*) de la Borsa d'Irlanda (*Irish Stock Exchange*).

A 31 de desembre de 2017 i 2016, el valor raonable dels bons emesos per la Societat Dominant és de 2.378.881 i 1.545.466 milers d'euros, respectivament.

Programa *European Medium Term Note*

Amb data 5 d'octubre de 2016 la Societat Dominant va registrar a la Borsa d'Irlanda (*Irish Stock Exchange*) un programa EMTN (*European Medium Term Note*) per un import de 3.000.000 milers d'euros, ampliable fins als 5.000.000 milers d'euros, amb una vigència de 12 mesos.

Amb data 11 d'octubre de 2017 s'ha renovat 12 mesos la vigència del programa.

Compliment de ràtios financeres

Les obligacions simples actualment vigents estableixen la necessitat de compliment, a 30 de juny i a 31 de desembre de cada any, d'una ràtio financera en virtut de la qual el valor de l'actiu no garantit de Grup Colonial de l'estat de situació financera consolidat en cadascuna de les dates haurà de ser, almenys, igual al deute financer no garantit. A 31 de desembre de 2017 i 2016 es compleix l'esmentada ràtio.

b) Emissió d'obligacions simples de SFL

El detall de les emissions d'obligacions no convertibles, realitzades per SFL, és el següent:

Milers d'Euros

Emissió	Durada	Venciment	Cupó fix pagador anualment	Import de l'emissió	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016
28/11/2012	5 anys	28/11/2017	3,50%	500.000	–	300.700
20/11/2014	7 anys	20/11/2021	1,875%	500.000	500.000	500.000
16/11/2015	7 anys	16/11/2022	2,250%	500.000	500.000	500.000
Total emissions					1.000.000	1.300.700

Aquests bons constitueixen obligacions no subordinades i sense cap preferència entre elles, i s'han admès a cotització en el mercat regulat d'Euronext París.

A 31 de desembre de 2017 i 2016, el valor raonable dels bons emesos per SFL és d'1.062.635 i 1.371.985 milers d'euros, respectivament.

Durant el mes de novembre de 2017, la societat dependent SFL ha atès el venciment de les obligacions pendents de l'emissió del 2012, l'import nominal de la qual pendent era de 300.700 milers d'euros.

Durant el mes de maig de 2016, la societat dependent SFL va atendre el venciment de les obligacions pendents de l'emissió del 2011, l'import nominal de la qual pendent era de 155.800 milers d'euros.

c) Finançament sindicat de la Societat Dominant

El detall del finançament sindicat de la Societat Dominant a 31 de desembre de 2017 i 2016 es detalla en el quadre següent:

Milers d'Euros

	Venciment	31 de desembre de 2017		31 de desembre de 2016	
		Límit	Nominal Disposat	Límit	Nominal Disposat
Pòlissa de crèdit	Novembre 2021	350.000	150.000	350.000	121.874
Pòlissa de crèdit	Març 2022	375.000	13.400	–	–
Total finançament sindicat Societat Dominant		725.000	163.400	350.000	121.874

El tipus d'interès fixat és variable amb un marge referenciat a l'EURÍBOR.

El crèdit sindicat, amb venciment el novembre de 2021, té com a objectiu principal finançar possibles adquisicions, com també rehabilitacions i altres necessitats d'inversió en els actius immobiliaris de la Societat Dominant.

Durant el mes de març de 2017, la Societat Dominant ha obtingut una nova línia de crèdit sindicada per un import de 375.000 milers d'euros i venciment a cinc anys. Aquesta línia, destinada a atendre necessitats corporatives generals de la Societat Dominant, ha comptat amb la participació d'un total de 10 bancs, actuant Crèdit Agricole com a banc agent.

Compliment de ràtios financeres

Els crèdits estan subjectes al compliment de les següents ràtios financeres amb periodicitat trimestral:

Ràtios

Ràtio Loan to Value $\leq 55\%$

Ràtio cobertura despesa financera $\geq 2x$

Deute garantit hipotecari / Valor actius immobiliaris $\leq 15\%$

Deute garantit no hipotecari / Valor actius no immobiliaris $\leq 15\%$

Valor actius consolidats $\geq 4,5$ milers de milions d'euros

A 31 de desembre de 2017 i 2016 la Societat Dominant compleix totes les ràtios financeres.

d) Finançament sindicat de SFL

El detall del finançament sindicat de SFL, a 31 de desembre de 2017 i 2016, es detalla en el quadre següent:

Milers d'Euros

	Venciment	31 de desembre de 2017		31 de desembre de 2016	
		Límit	Nominal Disposat	Límit	Nominal Disposat
Pòlissa de crèdit	Juliol 2020	400.000	–	400.000	20.000
Pòlissa de crèdit	Octubre 2019	150.000	–	150.000	–
Total finançament sindicat SFL		550.000	–	550.000	20.000

El tipus d'interès fixat és variable amb un marge referenciat a l'EURÍBOR.

Compliment de ràtios financeres

Els finançaments sindicats de SFL han de complir les ràtios financeres següents, amb periodicitat semestral:

Ràtios

Ràtio Loan to Value $\leq 50\%$

Ràtio cobertura despesa financera ≥ 2

Deutes garantits/ Valor del patrimoni $\leq 20\%$

Valor actius llibres ≥ 2 milers de milions d'euros

Deute financer brut filials/ Deute financer brut consolidat $< 25\%$

A 31 de desembre de 2017 i 2016, SFL compleix les ràtios financeres previstes en els seus respectius contractes de finançament.

e) Préstecs amb garantia hipotecària

A 31 de desembre de 2017 i 2016, el Grup manté préstecs amb garantia hipotecària sobre determinades inversions immobiliàries, segons el detall següent:

Milers d'Euros

	31 de desembre de 2017		31 de desembre de 2016	
	Deute hipotecari	Valor de mercat de l'actiu	Deute hipotecari	Valor de mercat de l'actiu
Inversió immobiliària (Nota 8)	237.980	1.054.197	241.000	868.866
Total	237.980	1.054.197	241.000	868.866

A 31 de desembre de 2017, el 85% del deute hipotecari (203.320 milers d'euros) correspon al subgrup SFL i està contractada a tipus fix (85% i 205.400 milers d'euros, respectivament, a 31 de desembre de 2016). La resta correspon a la societat dependent Torre Marenostrom, S.L., i està referenciada a EURÍBOR més un marge addicional.

Compliment de ràtios financeres

Els dos préstecs amb garantia hipotecària del Grup estan subjectes al compliment de diverses ràtios financeres.

Ràtios

	Ràtio Loan to Value \leq 55% individual i 50% consolidat de les filials. Compliment anual cada 30 de juny.
Filials SFL: Pargal, Parchamps i Parhaus	Ràtio cobertura servei del deute \geq 1,5 individual i 1,7 consolidat de les filials. Compliment trimestral.
	Deute financer net/ Fons propis \leq 3. Compliment anual.
Torre Marenostum, S.L.	Ràtio cobertura servei del deute \geq 1,05. Compliment anual.

A 31 de desembre de 2017 i 2016, el Grup compleix les ràtios financeres exigides en els seus contractes de finançament.

f) Altres préstecs

A 31 de desembre de 2017 i 2016, SFL té cinc préstecs bilaterals sense garantia hipotecària subjectes al compliment de diverses ràtios. Els límits totals i els saldos disposats es detallen tot seguit:

Milers d'Euros

	Venciment	31 de desembre de 2017		31 de desembre de 2016	
		Límit	Nominal Disposat	Límit	Nominal Disposat
Altres préstecs:					
BECM	Abril 2019	150.000	150.000	150.000	140.000
Banc Sabadell	Juny 2020	70.000	10.000	50.000	50.000
BNP Paribas	Maig 2021	150.000	75.000	150.000	150.000
CADIF	Juny 2023	175.000	175.000	-	-
Banque Postale	Juny 2024	75.000	-	-	-
Total altres préstecs		620.000	410.000	350.000	340.000

Durant l'exercici 2017, la societat dependent SFL ha signat amb les entitats financeres CADIF i Banque Postale dues noves línies de préstec per un import de 175.000 milers i 75.000 milers d'euros i un venciment de 6 i 7 anys, respectivament. Així mateix, SFL ha ampliat en 20.000 milers d'euros el límit del préstec bilateral que té formalitzat amb Banc Sabadell, que ha quedat fixat en 70.000 milers d'euros.

Durant el mes de maig de 2016, la societat dependent SFL va formalitzar un préstec amb BNP Paribas per un termini de cinc anys i un tipus d'interès variable amb un marge referenciat a l'Euríbor.

Compliment de ràtios financeres

Tots els préstecs anteriors estan subjectes a les següents ràtios financeres amb periodicitat semestral:

Ràtios

Ràtio Loan to Value $\leq 50\%$

Ràtio cobertura despesa financera ≥ 2

Deutes garantits/ Valor del patrimoni $\leq 20\%$

Valor actius lliures ≥ 2 milers de milions d'euros

Deute financer brut filial/ Deute financer brut consolidat $< 25\%$

A 31 de desembre de 2017 i 2016, SFL compleix les ràtios financeres previstes en els seus respectius contractes de finançament.

Finalment, les societats del subgrup Utopicus tenen, a 31 de desembre de 2017, cinc préstecs disposats per un import total de 356 milers d'euros (Nota 2-f). Aquests préstecs no estan subjectes al compliment de cap ràtio.

g) Pòlisses

El Grup manté pòlisses amb un límit conjunt de 33.459 milers d'euros, que a 31 de desembre de 2017 estan totalment disposades (84.815 milers d'euros a 31 de desembre de 2016).

h) Altres passius financers – Comptes corrents

A 31 de desembre de 2017, el Grup manté un compte corrent d'import 55.645 milers d'euros prestats a les societats del Grup SCI Washington. Aquest compte corrent merita un marge addicional sobre Euríbor tres mesos. A 31 de desembre de 2016, el Grup mantenia dos comptes corrents d'import 57.346 milers d'euros i 6.000 milers d'euros prestats a les societats del Grup SCI Washington i SAS Parholding, respectivament.

i) Garanties entregades

La Societat Dominant té avals concedits a organismes oficials, clients i proveïdors a 31 de desembre de 2017 per un import d'1.102.474 milers d'euros (27.013 milers d'euros a 31 de desembre de 2016). D'ells, hi ha els següents avals entregats en garantia de pagaments ajornats derivats d'operacions de compra:

- Aval bancari davant la CNMV en garantia de l'Oferta Pública Voluntària d'Adquisició d'accions d'Axiare Patrimoni, SOCIMI, S.A. (Notes 9-c i 23), emès per Caixabank per un import d'1.033.676 milers d'euros (Nota 12-), i garantit amb un dipòsit en efectiu.
- Aval bancari per l'operació de compravenda de la societat Moorage (Nota 2-f), per un import de 15.680 milers d'euros. L'import del compte per pagar es troba registrat a l'epígraf "Creditors comercials" de l'estat de situació financera consolidat (Nota 14).
- Avals bancaris per l'operació de compravenda de les societats Agisa, Soller i Peñalvento (Nota 2-f), per un import de 41.767 milers d'euros. L'import dels comptes per pagar es troba registrat a l'epígraf "Creditors comercials" de l'estat de situació financera consolidat (Nota 14).

De l'import restant, les principals garanties concedides són les següents:

- 4.946 milers d'euros (5.097 milers d'euros a l'exercici 2016) concedits en garantia de compromisos adquirits per la societat Asentia. En aquest sentit, la Societat Dominant i l'esmentada societat mantenen un acord signat pel qual, en cas d'execució d'algun dels avals, Asentia haurà de rescabalar a la Societat Dominant de qualsevol perjudici patit en un termini màxim de 15 dies.

- 5.000 milers d'euros concedits en garanties de compromisos adquirits per la societat DUE. Respecte d'això, la Societat Dominant disposa d'una línia de tresoreria del BBVA per cobrir els compromisos adquirits amb DUE (Nota 15). Els passius coberts pels esmentats avals es troben totalment provisionats sota l'epígraf "Provisions no corrents" de l'estat de situació financera consolidat.

j) Efectiu i mitjans equivalents

A 31 de desembre de 2017 i 2016, aquest epígraf recull efectiu i mitjans equivalents per imports d'1.104.601 i 105.200 milers d'euros, respectivament, dels quals són d'ús restringit o es trobaven pignorats 1.045.668 i 13.715 milers d'euros, respectivament. El saldo del 2017 inclou 1.033.676 milers d'euros corresponents a la tresoreria necessària per fer front a l'oferta pública voluntària d'adquisició d'accions d'Axiare Patrimoni, SOCIMI, S.A. (Notes 9-c i 23), i que es troba garantit l'aval bancari lliurat a la CNMV en garantia de l'OPA.

k) Despeses de formalització de deutes

A 31 de desembre de 2017 i 2016, les despeses de formalització de deutes assumits pel Grup pendent de periodificar són de 29.612 i 25.885 milers d'euros, respectivament. Aquests costos s'imputen a l'estat de resultat integral consolidat durant els anys de vigència del deute seguint un criteri financer. En aquest sentit, el Grup ha registrat durant els exercicis 2017 i 2016 a l'estat de resultat integral consolidat 5.191 i 5.384 milers d'euros, respectivament, corresponents als costos amortitzats durant l'exercici.

l) Tipus d'interès de finançament

El tipus d'interès de finançament del Grup, l'*spread* de crèdit mitjà del Grup, amb i sense periodificació de les comissions de finançament, per als exercicis de 2017 i 2016 es presenta a la taula següent:

Milers d'Euros

Emissió	2017		2016	
	Sense periodific. comissions	Amb periodific. comissions	Sense periodific. comissions	Amb periodific. comissions
Tipus d'interès mitjà del Grup	2,35%	2,49%	2,46%	2,63%
<i>Spread</i> de crèdit mitjà del Grup	1,56%	1,87%	1,62%	1,93%

El tipus d'interès del deute del Grup vigent a 31 de desembre de 2017 és de l'1,86% (1,96% a 31 de desembre de 2016).

L'import dels interessos meritats pendents de pagament registrat a l'estat de situació financera consolidat a 31 de desembre de 2017 i 2016 és de:

Milers d'Euros

Emissió	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016
Obligacions Societat Dominant	15.006	13.550
Obligacions SFL	2.342	3.323
Deutes amb entitats de crèdit	1.180	1.203
Altres passius financers – Comptes corrents	56	70
Total	18.584	18.146

m) Gestió del capital i política de gestió de riscos

Les empreses que operen en el sector immobiliari requereixen un important nivell d'inversió per garantir el desenvolupament dels seus projectes i el creixement del seu negoci mitjançant l'adquisició d'immobles en patrimoni i/o sòl.

L'estructura financera del Grup requereix diversificar les seves fonts de finançament tant en entitats com en productes i en venciment, amb l'objectiu d'assegurar la continuïtat de les seves societats com a negocis rendibles i poder maximitzar el retorn als accionistes.

Amb data 5 d'octubre de 2016 la Societat Dominant va formalitzar l'emissió d'un programa Euro Medium Term Note per emetre obligacions fins a un màxim de 3.000.000 milers d'euros ampliable fins als 5.000.000 milers d'euros, amb una vigència de 12 mesos, el qual ha estat prorrogat durant l'exercici 2017.

Les diverses emissions d'obligacions realitzades el 2015, 2016 i 2017 han permès a la Societat Dominant finançar operacions corporatives i adquisicions d'actius immobiliaris realitzades en aquests exercicis, reduir el cost financer del seu deute, com també ampliar i diversificar els venciments d'aquesta. El finançament de la Societat Dominant està concedit en la seva totalitat a llarg termini i estructurat de manera que permeti desenvolupar el pla de negoci que la sustenta.

Política de gestió de riscos financers

El Grup realitza una gestió eficient dels riscos financers amb l'objectiu de disposar d'una estructura financera adequada que permeti mantenir alts nivells de liquiditat, minimitzar el cost de finançament, disminuir la volatilitat per canvis de capital i garantir el compliment dels seus plans de negoci.

- Risc de tipus d'interès: La política de gestió del risc té l'objectiu de limitar i controlar l'impacte de les variacions dels tipus d'interès sobre el resultat i els fluxos de caixa, mantenint el nivell d'endeutament i el cost global del deute acords amb la qualificació creditícia del Grup.

Per aconseguir aquest objectiu es contracten, si és necessari, instruments de cobertura de tipus d'interès per cobrir les possibles oscil·lacions del cost financer. La política del Grup és contractar instruments que compleixin amb el que s'ha previst en la normativa comptable per ser considerats com a cobertura comptable eficient, i així registrar les seves variacions del valor de mercat directament en l'altre resultat integral consolidat del Grup. A 31 de desembre de 2017, el percentatge de deute cobert o a tipus fix sobre el total de deute se situa en el 93% a Espanya i 85% a França (a 31 de desembre de 2016, 92% i 77%, respectivament).

- Risc de liquiditat: Per gestionar el risc de liquiditat i atendre les diverses necessitats de fons, el Grup Colonial realitza, partint del pressupost anual de tresoreria, el seguiment mensual de les previsions de tresoreria.

El Grup considera els següents factors mitigants per a la gestió del risc de liquiditat: (i) la generació de caixa recurrent en els negocis en què el Grup basa la seva activitat; (ii) la capacitat de renegociació i obtenció de noves línies de finançament basat en els plans de negoci a llarg termini i (iii) la qualitat dels actius del Grup.

Eventualment poden produir-se excessos de tresoreria que permeten tenir línies de crèdit sense disposar o bé dipòsits de màxima liquiditat i sense risc. A 31 de desembre de 2017 el Grup disposa de línies de finançament disponible suficient per atendre els seus venciments a curt termini. El Grup no contracta productes financers d'alt risc com a mètode per invertir les puntes de tresoreria.

- Riscos de contrapart: el Grup mitiga aquest risc efectuant les operacions financeres amb institucions de primer nivell, com també accedint al mercat de deute mitjançant emissions de bons.
- Risc de crèdit: la Societat Dominant analitza de forma periòdica l'exposició dels seus comptes a cobrar al risc de mora, i porta a terme un seguiment de la liquidació dels crèdits i, si s'escau, del registre dels deterioraments dels crèdits per als quals s'estima que hi ha risc de mora.

13. Instruments financers derivats

A la taula següent es detallen els instruments financers i el valor raonable de cadascun d'ells a 31 de desembre de 2017 i 2016:

Instrument financer derivat	Societat	Contrapart	Tipus d'interès	Venciment	Milers d'Euros	
					Nominal	Valor raonable – Actiu / (Passiu)
Swap	SFL	CA-CIB	0,23%	2022	100.000	(103)
CAP	SFL	CADIF	0,25%	2022	100.000	1.484
Swap (step-up-amortitzat)	Colonial	BBVA	4,40%	2018	4.212	(50)
CAP	Colonial	ING	1,25%	2018	300.000	–
CAP	Colonial	Morgan Stanley	1,25%	2018	130.000	–
Vanilla swap	Torre Marenostrom	Caixabank	0,94%	2032	27.728	(348)
Total a 31 de desembre de 2017					661.940	983
Swap (step-up-amortitzat)	Colonial	BBVA	4,40%	2018	21.870	(657)
CAP	Colonial	CA-CIB	1,25%	2018	350.000	–
CAP	Colonial	ING	1,25%	2018	300.000	–
CAP	Colonial	Morgan Stanley	1,25%	2018	130.000	–
Vanilla swap	Torre Marenostrom	CaixaBank	2,80%	2024	23.140	(2.757)
Total a 31 de desembre de 2016					825.011	(3.414)

A 31 de desembre de 2016, la Societat Dominant tenia contractats 3 CAP, per un nominal conjunt de 780.000 milers d'euros, amb un nivell de cobertura de l'1,25% (*strike*) i venciment 31 de desembre de 2018. L'import pagat per les primes va ser de 8.580 milers d'euros i es va registrar íntegrament com a despesa de cobertures a l'estat de resultat integral consolidat de l'exercici 2014; aquests CAP es van valorar a 0 milers d'euros a l'estat de situació financera consolidat. Durant l'exercici 2017 s'ha alienat el CAP CA-CIB per 6 milers d'euros, i s'ha registrat un ingrés per aquest import a l'epígraf "Ingressos financers" de l'estat del resultat integral.

L'impacte en l'estat de resultat integral consolidat per la comptabilització dels instruments financers derivats ha estat, per als exercicis 2017 i 2016, de 322 i 3.740 milers d'euros de despesa financera neta, respectivament (Nota 17-h), i correspon principalment a SFL.

Comptabilitat de cobertures

A 31 de desembre de 2017 i 2016, només s'aplica la comptabilitat de cobertures al derivat de la societat dependent Torre Marenostrom, per la qual cosa les diferències de valoració de mercat (MtM) entre períodes es comptabilitzen directament en l'altre resultat integral consolidat.

A 31 de desembre de 2017, l'impacte acumulat reconegut en l'altre resultat integral consolidat per la comptabilització de cobertura ha tingut un saldo deutor de 559 milers d'euros, una vegada reconegut l'impacte fiscal i els ajustos de consolidació. A 31 de desembre de 2016, l'impacte registrat a l'altre resultat integral consolidat va ser de 571 milers d'euros de saldo deutor (Nota 11).

Valor raonable dels instruments financers derivats

El valor raonable dels instruments financers derivats ha estat calculat basant-se en una actualització de fluxos de caixa futurs estimats, basant-se en una corba de tipus d'interès i en la volatilitat assignada a 31 de desembre de 2017, usant les taxes de descompte apropiades establertes per un tercer expert independent.

14. Creditors comercials i altres passius no corrents

El desglossament d'aquests epígrafs per naturalesa i venciments dels estats de situació financera consolidats és el següent:

Milers d'Euros

	31 de desembre de 2017		31 de desembre de 2016	
	Corrent	No Corrent	Corrent	No Corrent
Creditors comercials i altres comptes a pagar	26.487	–	27.326	–
Creditors per compra d'immobles	72.636	4.600	15.373	20.280
Acomptes	17.047	–	17.995	–
Fiances i dipòsits rebuts	4.628	39.497	1.733	34.201
Deutes amb la Seguretat Social	2.292	–	1.752	–
Ingressos anticipats	4.657	–	2.243	–
Altres creditors i passius	16.133	265	3.338	149
Total	143.880	44.362	69.760	54.630

a) Creditors comercials i altres comptes a pagar

Recull, principalment, els imports pendents de pagament per les compres comercials realitzades pel Grup, i els seus costos relacionats.

b) Creditors per compra d'immobles

Recull els deutes derivats d'adquisicions de participacions i/o immobles. A 31 de desembre de 2017 l'import recollit en aquesta partida correspon, fonamentalment, a:

- les obres de rehabilitació o reforma de diversos immobles en desenvolupament de SFL, fonamentalment a l'immoble Louvre Saint-Honoré, per import de 10.218 milers d'euros (15.373 milers d'euros a 31 de desembre de 2016),

- l'import pendent de desemborsament de l'adquisició de les participacions (Nota 2-f) de les societats dependents Moorage (20.280 milers d'euros, inclòs el preu contingent classificat com a no corrent), Agisa, Soller i Peñavento (per un import de 41.967 milers d'euros), i Colonial Arturo Soria, S.L.U. (per import de 4.200 milers d'euros).

L'efecte de l'actualització dels pagaments ajornats no era significatiu.

c) Acomptes

Recull, fonamentalment, les quantitats satisfetes per avançat pels arrendataris en concepte d'arrendaments de caràcter bimestral o trimestral.

d) Fiances i dipòsits rebuts

Recull, fonamentalment, els imports entregats pels arrendataris en concepte de garantia.

e) Ingressos anticipats

Recull l'import de les quantitats rebudes per SFL en concepte de drets d'entrada, que corresponen a quantitats facturades per arrendataris per a la reserva d'un espai singular, i que es reconeixen com a ingrés de forma lineal durant la durada mínima del contracte d'arrendament corresponent.

f) Període mitjà de pagament a proveïdors i creditors comercials

Tot seguit es detalla la informació requerida per la disposició final segona de la Llei 31/2014, de 3 de desembre, per la qual es modifica la Llei de societats de capital per a la millora del govern corporatiu, i que modifica la disposició addicional tercera de la Llei 15/2010, de 5 de juliol, de modificació de la Llei 3/2004, de 29 de desembre per la qual s'estableixen mesures de lluita contra la morositat en les operacions comercials, tot això d'acord amb el que estableix la resolució de 29 de gener de 2016 de l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes (ICAC) sobre la informació a incorporar en la memòria dels comptes anuals consolidats, en relació amb el període mitjà de pagament a proveïdors en operacions comercials, de les diferents societats espanyoles que integren el grup.

	2017	2016
	Dies	Dies
Període mitjà de pagament a proveïdors	31	31
Ràtio d'operacions pagades	31	32
Ràtio d'operacions pendents de pagament	31	23
	Import (Milers d'Euros)	Import (Milers d'Euros)
Total pagaments realitzats	93.540	72.009
Total pagaments pendents	5.212	6.715

Les dades exposades en el quadre anterior sobre pagaments a proveïdors fan referència a aquells que per la seva naturalesa són creditors comercials per deutes amb subministradors de béns i serveis, de manera que s'inclouen les dades relatives a determinades partides dels "Creditors comercials" de l'estat de situació financera consolidat adjunt.

Amb data 26 de juliol de 2013 va entrar en vigor la Llei 11/2013 de mesures de suport a l'emprenedor, d'estímul del creixement i de la creació d'ocupació, que modifica la Llei de morositat (Llei 3/2004, de 29 de desembre). Aquesta modificació estableix que el període màxim de pagament a proveïdors, a partir del 29 de juliol de 2013, serà de 30 dies, si no és que hi hagi un contracte entre les parts que ho elevi com a màxim a 60 dies.

En relació amb els pagaments realitzats fora del termini màxim legal establert, aquests corresponen principalment a pagaments relacionats amb la contractació d'obres i rehabilitació d'immobles, els quals s'abonen dins del termini establert en els corresponents contractes signats amb els contractistes.

15. Provisions i actius i passius contingents

El moviment per a l'exercici 2017 dels epígrafs de l'estat de situació financera consolidat "Provisions corrents", i "Provisions no corrents" i el seu corresponent detall, és el següent:

Milers d'Euros

	Provisions no corrents		Provisions corrents
	Provisions de personal	Provisions per riscos i altres provisions	Provisions per riscos i altres provisions
Saldo a 31 de desembre de 2016	1.029	12.645	12.719
Dotacions	229	–	7.662
Retirs	–	(2.070)	–
Aplicació	(14)	(369)	(98)
Saldo a 31 de desembre de 2017	1.244	10.206	20.283

a) Provisions no corrents

Provisió costos d'urbanització pendent UE-1

Com a conseqüència de l'operació de reestructuració del deute financer de la societat Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., d'ara endavant "DUE" (antiga societat dependent), la Societat Dominant va concedir un crèdit per un import màxim de disposició de 85.000 milers d'euros amb l'objectiu, entre d'altres, de finançar el desenvolupament del projecte desenvolupat per DUE, com també de sufragar els costos associats a les obres pendents d'execució de la UE-1, fins a un import màxim de 20.000 milers d'euros. El crèdit considera un interès contingent, condicionat al compliment de determinades condicions. A 31 de desembre de 2017 i 2016 no s'ha meritat cap ingrés financer per aquest concepte. La Societat Dominant té provisionat la totalitat del préstec concedit a DUE.

La Societat Dominant disposa d'una línia de tresoreria restringida del BBVA per cobrir els costos d'execució de la UE-1 a sufragar, la qual es disposa a mesura que DUE acredita l'execució dels treballs d'urbanització. A 31 de desembre de 2017 s'han disposat 9.876 milers d'euros (9.437 milers d'euros a 31 de desembre de 2016).

Provisió personal

Inclou els imports corresponents a les indemnitzacions per jubilació i a les gratificacions per antiguitat corresponents a empleats de SFL (Nota 4-j).

Altres provisions no corrents

Durant l'exercici 2017, la societat dependent SFL ha revertit la provisió per riscos dotada el 2016 per un import de 2.070 milers d'euros, atès que ha finalitzat el litigi que mantenia amb un dels seus arrendataris en sentit favorable als interessos de la societat dependent SFL.

b) Provisions corrents

Les provisions corrents recullen un import de 20.283 milers d'euros, corresponents a una estimació de diversos riscos futurs de la Societat Dominant, els quals han estat incrementats durant l'exercici 2017 en 7.662 milers d'euros.

c) Actius contingents

Durant l'exercici 2010, la Societat Dominant va interposar contra determinats antics administradors per operacions realitzades durant el període comprès entre juny de 2006 i desembre de 2007 determinades demandes a favor de la Societat Dominant i van exercir accions de responsabilitat; actualment estan en tràmit les següents:

- Acció social de responsabilitat contra determinats antics administradors per la compra d'actius per la Societat Dominant per a reinversió del preu pels venedors en accions d'aquesta, vinculada o no a l'augment de capital de 29 de juny de 2006.
- Acció social de responsabilitat contra determinats antics administradors pels danys causats a la companyia derivats de l'adquisició d'accions de Riofisa durant l'any 2007.

En relació amb les demandes anteriors, i com que es tracta de reclamacions interposades contra tercers i a favor de Colonial, l'única contingència que podria derivar-se seria la d'haver d'atendre el pagament de les costes en el cas que es perdessin totes les instàncies d'ambdós procediments. A 31 de desembre de 2017 es manté registrada l'oportuna provisió per fer front a les possibles costes.

16. Situació fiscal**a) Opció pel Règim Fiscal SOCIMI i ruptura del Grup fiscal, ambdós amb efectes 1 de gener de 2017**

Fins al 31 de desembre de 2016, la Societat Dominant era la capçalera d'un grup de societats acollides al règim de consolidació fiscal des de l'1 de gener de 2008. Aquest règim incloïa únicament les societats participades a Espanya, directament o indirectament, en almenys el 75% del seu capital, o el 70% si es tractava de societats cotitzades i de les quals ostentés la majoria dels drets de vot.

La composició del grup de consolidació fiscal per a l'exercici 2016 incloïa, addicionalment a la Societat Dominant, Danieltown Spain, S.L.U., Colonial Invest, S.L.U. i Colonial Tramit, S.L.U.

Amb data 30 de juny de 2017, la Societat Dominant ha optat pel Règim Fiscal SOCIMI (Nota 1-a). L'adopció d'aquest règim fiscal suposa la ruptura del Grup fiscal vigent a 31 de desembre de 2016, amb efectes 1 de gener de 2017, i la recuperació dels ajustos pendents de recuperar del Grup fiscal.

Addicionalment a la Societat Dominant, també han optat pel Règim Fiscal SOCIMI les societats dependents Danieltown Spain, S.L.U., Moorage Inversions 2014, S.L.U., Hofinac Real Estate, S.L.U. i Fincas y Representaciones, S.A.U. Així mateix, durant l'exercici 2017 s'ha adquirit la societat dependent Colonial Arturo Soria, S.L.U., qui ja havia optat pel Règim Fiscal SOCIMI amb anterioritat a l'1 de gener de 2017.

b) Saldos mantinguts amb les Administracions Públiques

El detall de l'epígraf "Actius per impostos" de l'estat de situació financer consolidat adjunt és el següent:

Milers d'Euros

	Corrent		No corrent	
	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016
Hisenda Pública, deutora per conceptes fiscals	2	45	–	–
Hisenda Pública, deutora per impostos de societats	13.294	35.815	–	–
Hisenda Pública, deutora per IVA	6.819	8.829	–	–
Actius per impostos diferits	–	–	407	454
Total saldos deutors	20.115	44.689	407	454

A 31 de desembre de 2016, la partida "Hisenda Pública, deutora per impostos de societats" incloïa un saldo a favor de la Societat Dominant de 35.625 milers d'euros derivats dels pagaments a compte mínims de l'Impost sobre Societats realitzats durant els exercicis 2016 i 2015. L'import d'aquests pagaments a compte es correspon amb el pagament mínim del 23% i 12% del resultat comptable a la data del pagament a compte, en aplicació de les mesures temporals vigents per als exercicis 2016 i 2015, respectivament. Durant el mes de gener de 2017, l'Administració Tributària ha procedit a la devolució de 23.512 milers d'euros corresponents als pagaments a compte realitzats per la Societat Dominant el 2015, inclosos en la liquidació d'aquest exercici. Durant el mes de gener de 2018 l'Administració tributària ha procedit a la devolució de 12.113 milers d'euros restants.

El detall de l'epígraf "Passius per impostos" de l'estat de situació financer consolidat adjunt és el següent:

Milers d'Euros

	Corrent		No corrent	
	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016
Hisenda Pública, creditora per impost de societats	2.349	4.962	–	–
Hisenda Pública, creditora per conceptes fiscals	2.827	2.515	–	–
Hisenda Pública, creditora per "exit tax" (Grup SFL)	8.437	6.159	21.390	9.314
Hisenda Pública, creditora per IVA	5.206	3.692	–	–
Passius per impostos diferits	–	–	349.843	347.344
Total saldos creditors	18.819	17.328	371.233	356.658

Exit tax SFL (Nota 4-m)

Durant l'exercici 2017, la societat dependent SFL ha adquirit Emile Zola, el qual ha entrat en el règim SIIC el desembre de 2017, per la qual cosa s'ha generat un *exit tax* per un import de 21.138 milers d'euros, que haurà de pagar-se en quatre quotes alíquotes entre 2018 i 2021.

Durant l'exercici 2016 la societat dependent SFL va executar l'opció de compra del contracte d'arrendament financer de l'immoble Wagram, 131 (Nota 8), per la qual cosa ha quedat l'actiu afecte al règim SIIC i s'ha generat la corresponent obligació de pagament de l'*exit tax*, per un import de 13.012 milers d'euros, que haurà de ser satisfeta a l'Administració tributària francesa en quatre quotes alíquotes entre 2017 i 2020.

c) Conciliació entre el resultat comptable i la base imposable

Tot seguit es detalla la conciliació entre el benefici comptable abans d'impostos i la base imposable de l'impost després de les diferències temporànies:

Milers d'Euros

	2017	2016
Resultat comptable abans d'impostos (agregat individuals)	882.811	623.112
Resultat SFL afecte a règim SIIC (Nota 4-m)	(812.025)	(496.315)
Resultat SOCIMI (Nota 4-m)	(8.715)	(*)
Diferències permanents	(17.532)	(52.233)
Diferències temporals	(20.512)	(8.667)
Base imposable agregada abans de compensació de bases imposables negatives	24.027	65.897
Compensació bases imposables negatives	-	(1.344)
Base imposable agregada	24.027	64.554
Base imposable registrada	28.846	65.871
Base imposable no registrada	(4.819)	(1.317)

(*) Segons el que s'ha comentat, l'adopció del règim SOCIMI té efectes 1 de gener de 2017.

d) Conciliació del resultat per impost sobre els guanys**Impost de societats**

La Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost sobre Societats, amb entrada en vigor l'1 de gener del 2015, estableix a l'article 29 que el tipus general de gravamen per als contribuents seria el 25 per cent.

L'esmentat Reial Decret Llei també va establir la limitació a la compensació de bases imposables negatives en un 25% de la base imposable, prèvia a aquesta compensació, per a les Societats, la xifra de negoci de les quals sigui igual o superior als 60 milions d'euros.

Amb data 30 de juny de 2017, la Societat Dominant ha optat pel Règim fiscal SOCIMI, i aquest és aplicable amb efectes 1 de gener de 2017 (Nota 1). Després de l'opció pel Règim SOCIMI, els resultats derivats de l'activitat SOCIMI passen a tributar a tipus 0%, sempre que es compleixin els requisits per a això (Nota 4-m).

El detall de l'epígraf "Impost sobre els guanys" de l'estat de resultat integral per als exercicis 2017 i 2016 és el següent:

Milers d'Euros

	2017	2016
Despesa per Impost sobre Societats	(9.842)	(22.322)
Impost diferit revaloració actius al seu valor raonable (NIC 40)	(56.990)	(11.320)
Reducció de passius diferits per reducció del tipus impositiu França	13.779	-
Reducció de passius diferits per retrocessió passiu SIIC-4	72.159	-
Nou límit a la compensació de bases imposables negatives (Reial Decret Llei 3/2016, de 2 de desembre, de l'Impost sobre Societats)	-	(71.438)
Altres components no principals	4.053	(7)
Impost sobre els guanys	23.159	(105.087)

e) Actius per impostos diferits

El detall dels actius per impostos diferits registrats pel Grup és el següent:

Milers d'Euros

Actius per impostos diferits	Registrats comptablement			31 de desembre de 2017
	31 de desembre de 2016	Altes	Baixes	
Valoració instruments financers	346	24	(31)	339
Altres	108	-	(40)	68
	454	24	(71)	407

Bases imposables negatives d'exercicis anteriors pendents de compensació

L'Impost de Societats vigent a partir de l'1 de gener de 2016 estableix que les bases imposables negatives d'exercicis anteriors poden compensar-se en exercicis futurs sense cap limitació temporal, si bé estableix amb caràcter general una limitació a la compensació del 70% de la base imposable positiva, amb un mínim d'1 milió. Addicionalment, per al cas que l'import net de la xifra de negocis de la societat, o del grup fiscal, se situï entre els 20 i els 60 milions d'euros, aquesta compensació queda limitada al 50% de la base imposable positiva, mentre que si l'import net de la xifra de negocis és igual o superior a 60 milions d'euros el límit a la compensació es redueix fins al 25% de la base imposable positiva.

Tal com s'ha indicat anteriorment, determinades societats del Grup formaven part del grup de consolidació fiscal 6/08, per la qual cosa determinades operacions entre societats incloses en el grup de consolidació fiscal eren eliminades de l'agregat de bases imposables individuals, i es difereix la seva inclusió a la base imposable consolidada fins al moment que aquest resultat es materialitzés davant tercers. Així mateix, el règim de consolidació fiscal permetia que les societats amb bases imposables positives poguessin beneficiar-se de les bases imposables negatives d'altres societats del grup de consolidació fiscal.

A la taula següent es presenta la conciliació entre l'agregat de bases imposables negatives individuals i la base imposable negativa consolidada de l'exercici 2016, resultant d'aplicar els ajustos anteriors a les societats que integraven el grup de consolidació fiscal:

Milers d'Euros

	De les societats integrants del grup de consolidació fiscal	De la resta de societats del grup
Agregat de bases imposables negatives individuals	5.398.777	5.038
Ajustos per operacions entre societats del grup de consolidació fiscal	(9.614)	-
Ajust per compensació de bases imposables positives i bases imposables negatives de societats del grup de consolidació fiscal	(9.642)	-
Total bases imposables negatives del Grup a 31 de desembre de 2016	5.379.521	5.038

Després de la ruptura del Grup fiscal vigent a 31 de desembre de 2016 amb efectes 1 de gener de 2017, s'ha procedit a la recuperació dels ajustos pendents per operacions entre societats de l'extint grup de consolidació fiscal, per un import de 9.614 milers d'euros, i s'ha procedit a assignar les bases imposables negatives resultants a cadascuna de les societats del grup en funció de com aquestes van contribuir a la seva generació.

A la taula següent es presenten, de forma agregada, les bases imposables negatives pendents de compensar de les societats espanyoles després de la ruptura del Grup fiscal esmentada:

Milers d'Euros

Exercici	De les societats integrants del Grup
2000	12.979
2001	5.468
2003	140
2004	38.516
2005	36
2006	25.053
2007	321.571
2008	1.200.383
2009	865.940
2010	530.185
2011	117.894
2012	88.977
2013	86.023
2014	16.624
2015	2.075.151
2016	996
2017	5.853
Total	5.391.789

Diferit d'actiu per crèdits fiscals per deduccions

La naturalesa i l'import de les deduccions pendents d'aplicar a 31 de desembre de 2017 per insuficiència de quota i els seus corresponents terminis màxims de compensació són els següents:

Naturalesa	Exercici de generació	Import Milers d'Euros	Termini màxim per a la seva aplicació
Deducció per doble imposició	2008	6.553	n.a.
	2009	238	n.a.
	2010	227	n.a.
	2011	295	n.a.
	2012	168	n.a.
	2013	69	n.a.
	2014	135	n.a.
Deducció per donacions	2010	4	2020
	2011	4	2021
	2012	4	2022
	2013	6	2023
	2014	6	2024
	2015	9	2025
	2016	22	2026
Deducció per formació	2008	1	2023
	2009	1	2024
	2010	1	2025
Deducció per reinversió	2002	458	2017
	2003	3.316	2018
	2004	1.056	2019
	2005	92	2020
	2006	1.314	2021
	2007	7.275	2022
	2008	1.185	2023
	2009	434	2024
	2010	713	2025
	2011	39	2026
	2012	123	2027
	2013	112	2028
	2014	24	2029

23.884

Deducció per reinversió

Tal com estableix la normativa fiscal vigent, l'acolliment a la deducció per reinversió de beneficis extraordinaris implica el manteniment dels actius en què aquesta es materialitza durant el termini de 5 anys (3 en el cas de reinversió en participacions financeres), excepte nova reinversió dels actius que incompleixin aquest termini dins dels límits fixats per la normativa vigent. El venciment dels terminis de manteniment dels imports reinvertits per la Societat Dominant es presenta a la taula següent.

Milers d'Euros

	2018	2019
Reinversió efectuada per la Societat Dominant	8.786	18.701
Renda associada	946	188

Referent a això, els Administradors de la Societat Dominant consideren que els esmentats terminis seran complets per la Societat Dominant.

f) Passius per impostos diferits

El detall dels passius per impostos diferits, juntament amb el seu moviment, es detalla en el quadre següent:

Milers d'Euros

Passius per impostos diferits	31 de desembre de 2016	Altes	Altes de perímetre (Nota 2-f)	Baixes	31 de desembre de 2017
Revaloració d'actius	340.650	56.990	32.495	(86.046)	344.089
Revaloració d'actius - Espanya	106.630	7.096	32.495	(108)	146.113
Revaloració d'actius - França	234.020	49.894	-	(85.938)	197.976
Diferiment per reinversió	6.308	-	-	(1.150)	5.158
Altres	386	-	121	-	596
	347.344	56.990	32.616	(87.196)	349.843

Diferit de passiu per revaloració d'actius

Corresponen, fonamentalment, a la diferència entre el cost comptable de les inversions immobiliàries valorades a mercat (base NIIF) i el seu cost fiscal (valorat a cost d'adquisició, net d'amortització i deterioraments del valor que haguessin estat deduïbles).

Revaloració d'actius - Espanya

Recull l'import dels impostos diferits associats a les inversions immobiliàries del Grup situades a Espanya, que es meritarien en cas de transmissió d'aquests actius al valor raonable al qual es troben registrats, utilitzant per a això la taxa efectiva que s'aplicaria a cadascuna de les societats tenint en compte la normativa aplicable i l'existència dels crèdits fiscals no registrats.

Després de l'adopció del Règim Fiscal SOCIMI, els moviments en els impostos diferits registrats durant l'exercici 2017 corresponen, fonamentalment, als immobles propietat de les societats que no han optat per aquest règim,

és a dir, Torre Marenstrum, S.L. i Inmocol Torre Europa, S.A., i a certs ajustos derivats d'operacions societàries. En aquest sentit, els impostos diferits associats a les inversions immobiliàries de les entitats de Grup Colonial, participades íntegrament per la Societat Dominant, es van registrar a una taxa efectiva del 18,75% (tipus impositiu del 25% amb un límit a la compensació de bases imposables negatives del 25%). En conseqüència, en el càlcul dels passius per impostos diferits, el Grup considera l'aplicació de 33.693 milers d'euros d'actiu per impost diferit derivat de bases imposables negatives (diferència entre el tipus impositiu del 25% i la taxa efectiva de liquidació aplicada del 18,75%).

Revaloració d'actius - França

La partida "Revaloració d'actius - França" recull l'import dels impostos diferits associats a les inversions immobiliàries del Grup situades a França, que es meritarien en cas de transmissió d'aquests actius. Cal recordar que la pràctica totalitat dels actius a França estan subjectes al règim SIIC (Nota 4-m), per la qual cosa no generaran impost addicional en el moment de la seva transmissió. A 31 de desembre de 2017 i 2016, únicament queden fora d'aquest règim fiscal els actius de les societats integrants del subgrup Parholding.

Adicionalment, Grup Colonial reconeixia en aquesta partida un impost diferit associat a les revaloracions dels actius afectes al règim SIIC (el passiu SIIC-4), calculat com el dividend mínim exigít establert per aquest règim, en cas de materialitzar-se la totalitat de les plusvàlues de les inversions immobiliàries registrades en el Grup SFL, considerant una taxa impositiva efectiva utilitzada per al càlcul de l'impost diferit de l'11,15%. Després de l'adopció del Règim Fiscal SOCIMI, i com que el dividend distribuït per la societat dependent SFL a la Societat Dominant ja no quedarà subjecte a aquesta tributació, s'ha procedit a la reversió de l'impost diferit per aquest concepte, per import de 72.159 milers d'euros.

Durant l'exercici 2017, la societat dependent SFL ha registrat l'impacte de la reducció progressiva del tipus impositiu francès, que ha passat de 33,33% a 25%, i que ha suposat una disminució dels passius per impostos diferits per revaloració d'actius de 13.779 milers d'euros.

g) Exercicis pendents de comprovació i actuacions inspectores

El Grup té oberts a inspecció els quatre últims exercicis per a tots els impostos que se li apliquin a Espanya i França, excepte per a l'impost de societats de les societats espanyoles amb bases imposables negatives pendents de compensar o deduccions pendents d'aplicar; en aquest cas, el període de comprovació s'estén a 10 exercicis. La Societat Dominant va presentar el 2016 liquidacions complementàries de l'Impost sobre Societats per als exercicis 2011 a 2014, i va trencar per a aquests exercicis la prescripció.

No s'espera que es meritin passius addicionals de consideració per al Grup com a conseqüència d'una eventual inspecció.

h) Exigències informatives derivades de la condició de SOCIMI, Llei 11/2009, modificada per la Llei 16/2012

Les exigències informatives derivades de la condició de SOCIMI de la Societat Dominant i de part de les seves societats dependents (Nota 16-a) s'inclouen en les corresponents memòries dels comptes anuals individuals.

i) Adhesió al Codi de Bones Pràctiques Tributàries

Amb data 10 de desembre de 2015, el Consell d'Administració de la Societat va acordar l'adhesió al Codi de Bones Pràctiques Tributàries. L'esmentat acord va ser comunicat a l'Administració amb data 8 de gener de 2016.

17. Ingressos i despeses

a) Import net de la xifra de negocis

L'import net de la xifra de negocis correspon als ingressos per lloguers derivats de l'activitat patrimonial del Grup, que se centra, bàsicament, en els mercats de Barcelona, Madrid i París. L'import net de la xifra de negoci durant els exercicis 2017 i 2016 i la seva distribució per segments geogràfics es presenta en el quadre següent:

Milers d'Euros

Segment patrimonial	2017	2016
Barcelona	34.871	30.343
Madrid	52.270	42.558
Resta Espanya	366	362
París	195.780	198.137
	283.287	271.400

Els ingressos dels exercicis 2017 i 2016 inclouen l'efecte dels incentius al lloguer al llarg de la durada mínima del contracte (Nota 4-n). Així mateix, inclou la periodificació de les quantitats rebudes en concepte de drets d'entrada (Nota 14-e). A 31 de desembre de 2017 i 2016, l'impacte de les periodificacions anteriors ha suposat un augment de la xifra de negocis de 13.061 i 33.908 milers d'euros, respectivament.

A 31 de desembre de 2017 i 2016, l'import total dels cobraments mínims futurs per arrendament corresponent als arrendaments operatius no cancel·lables del Grup, d'acord amb els contractes en vigor en cada data, i sense tenir en compte la repercussió de despeses comunes, increments futurs per IPC ni actualitzacions futures de rendes basades en paràmetres de mercat pactades contractualment, és el següent:

Milers d'Euros

Arrendaments operatius quotes mínimes	Valor nominal	
	31 de desembre de 2017	31 de desembre de 2016
Menys d'un any	268.060	274.007
Espanya	83.567	75.618
França	184.493	198.389
Entre un i cinc anys	562.568	664.884
Espanya	124.389	122.155
França	438.179	542.729
Més de cinc anys	141.118	247.678
Espanya	16.492	6.405
França	124.626	241.273
Total	971.746	1.186.569
Espanya	224.448	204.178
França	747.298	982.391

b) Altres ingressos d'exploració

Corresponen, fonamentalment, a la prestació de serveis immobiliaris. A 31 de desembre de 2017 i 2016 el seu import se situa en 2.714 i 3.057 milers d'euros, respectivament.

c) Despeses de personal

L'epígraf "Despeses de personal" de l'estat de resultat integral consolidat adjunt presenta la composició següent:

Milers d'Euros

	2017	2016
Sous i salaris	18.092	14.849
Seguretat Social a càrrec de l'Empresa	6.580	5.561
Altres despeses socials	4.710	2.278
Aportacions a plans de prestació definida	239	235
Reassignació interna	(686)	(630)
Total despeses personal	28.936	22.293
Espanya	13.527	9.287
França	15.409	13.006

Dins de la partida "Altres despeses socials" es recullen els imports corresponents a la periodificació de l'exercici 2017 derivada del cost del pla de retribució a llarg termini de la Societat Dominant (Nota 18-a) i del pla d'opcions de SFL descrits a la Nota 18-c, per un import de 2.880 milers d'euros (2.260 milers d'euros a l'exercici 2016).

Les aportacions a plans de prestació definida efectuades per la Societat Dominant en els exercicis 2017 i 2016 són de 239 i 235 milers d'euros, respectivament, i es reconeixen a l'epígraf "Despeses de Personal" de l'estat de resultat integral consolidat. Al tancament d'ambdós exercicis, no hi ha quanties pendents d'aportar a l'esmentat pla de pensions.

El nombre de persones empleades pel Grup a 31 de desembre de 2017 i 2016, com també el nombre mitjà d'empleats durant els exercicis 2017 i 2016, distribuït per categories i gènere, ha estat el següent:

Nre. d'empleats

	2017		2016		Mitjana 2017		Mitjana 2016	
	Homes	Dones	Homes	Dones	Homes	Dones	Homes	Dones
Direccions generals i d'Àrea	14	6	12	5	13	5	12	5
Tècnics titulats i caps intermedis	32	37	29	32	33	32	27	30
Administratius	16	53	18	49	16	52	16	50
Altres	5	3	4	1	4	2	1	1
Total persones empleades	67	99	63	87	66	91	56	86

d) Altres despeses d'explotació

L'epígraf "Altres despeses d'explotació" de l'estat de resultat integral consolidat presenta la composició següent:

Milers d'Euros

	2017	2016
Serveis exteriors i altres despeses	17.979	9.621
Tributs	22.942	23.860
Total altres despeses d'explotació	40.921	33.481

Arrendaments operatius com a arrendatària

Al tancament de l'exercici 2017, la societat dependent Utopicus té contractades amb els arrendadors les següents quotes d'arrendament mínimes, d'acord amb els contractes en vigor, i sense tenir en compte repercussions de despeses, increments futurs d'IPC ni altres actualitzacions de rendes pactades:

Milers d'Euros

	2017
Fins a 12 mesos	282
Entre 1 i 5 anys	832
Més de 5 anys	348
Total quotes mínimes arrendaments operatius – com a arrendatària	1.461

Aquests imports corresponen als contractes d'arrendament signats per la societat dependent Utopicus pels locals on ofereix els seus serveis de *coworking*.

e) Variació neta de provisions

El moviment de l'epígraf "Variació neta de provisions" de l'estat de resultat integral consolidat produït durant l'exercici és el següent:

Milers d'Euros

	2017	2016
Dotació neta provisions explotació (Nota 15)	(5.592)	(1.929)
Dotació neta provisió insolvències i altres	(112)	(826)
Total Variació neta de provisions	(5.704)	(2.755)

f) Variacions de valor d'inversions immobiliàries i resultat per variació de valor d'actius i per deteriorament

El desglossament del resultat de l'epígraf "Variacions de valor en inversions immobiliàries" de l'estat de resultat integral consolidat per als exercicis 2017 i 2016 desglossat per la seva naturalesa és el següent:

Milers d'Euros

	2017	2016
Inversions immobiliàries (Nota 8)	937.108	560.320
Actius no corrents mantinguts per a la venda – Inversions immobiliàries (Nota 21)	(3.673)	457
Variacions de valor inversions immobiliàries	933.435	560.777
Espanya	218.014	122.737
França	715.421	438.040

El detall de la naturalesa dels deterioraments registrats a l'epígraf "Resultat per variació de valor d'actius i per deteriorament" de l'estat de resultat integral consolidat es presenta a la taula següent:

Milers d'Euros

	2017	2016
Deteriorament / (Reversió) d'immobles per a ús propi (Nota 7)	(287)	3.159
Deteriorament d'un altre immobilitzat material (Nota 7)	(2.129)	–
Altres deterioraments	(2.703)	–
Baixes substitutives (Notes 7 i 8)	(101)	(7.532)
Resultat per variació de valor d'actius i deteriorament	(5.220)	(4.373)

g) Resultats nets per venda d'actius

La composició dels resultats nets per venda d'actius (Notes 7, 8 i 21) del Grup, com també la seva distribució geogràfica, es detalla a continuació:

Milers d'Euros

	Espanya		França		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Preu de venda	6.435	17.054	445.000	–	451.435	17.054
Baixa actiu	(5.242)	(16.240)	(404.679)	–	(409.921)	(16.240)
Baixa carències	–	–	(40.321)	–	(40.321)	–
Costos indirectes i altres	(666)	(963)	–	–	(666)	(963)
Resultat net per venda d'actius	527	(149)	–	–	527	(149)

El valor comptable de l'immoble In&Out alienat per la societat dependent SFL ja considerava el preu de la promesa de venda signada amb data 25 de juliol de 2017, motiu pel qual aquesta venda no ha generat cap resultat en el moment de la venda.

h) Ingressos i despeses financers

El desglossament del resultat financer per als exercicis 2017 i 2016 desglossat per la seva naturalesa és el següent:

Milers d'Euros

	2017	2016
Ingressos financers:		
Ingressos de participacions (Nota 9-b)	3.681	–
Altres interessos i ingressos assimilats	1.435	1.220
Ingressos per instruments financers derivats (Nota 13)	95	1.162
Costos financers capitalitzats (Nota 4-c)	2.591	1.177
Total Ingressos financers	7.802	3.559
Despeses financeres:		
Despeses financeres i despeses assimilades	(86.429)	(81.988)
Despeses financeres associades a la recompra de bons	–	(20.904)
Despeses per instruments financers derivats (Nota 13)	(417)	(4.902)
Total despeses financeres	(86.846)	(107.794)
Resultat per deteriorament del valor d'actius financers	(401)	(648)
Total Resultat Financer (Pèrdua)	(79.445)	(104.883)

La partida “Despeses financeres associades a la recompra de bons” de l'exercici 2016 incloïa el cost suportat per la Societat Dominant per la recompra d'obligacions emeses.

i) Transaccions amb parts vinculades

Les principals transaccions amb parts vinculades realitzades durant els exercicis 2017 i 2016 han estat les següents:

Milers d'Euros

	2017	2016
	Arrendaments d'edificis	Arrendaments d'edificis
Gas Natural, SDG, S.A. (*)	5.227	5.234
Total	5.227	5.234

(*) Gas Natural, SDG, S.A. és el soci de la Societat Dominant en la societat dependent Torre Marenostrum, S.L.

j) Resultat per societats

L'aportació de cada societat inclosa en el perímetre de consolidació als resultats consolidats de l'exercici ha estat la següent:

Milers d'Euros

Societat	Resultat consolidat net		Resultat net atribuït a participacions no dominants		Resultat net de l'exercici atribuït a la Societat Dominant	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	154.306	54.131	-	-	154.306	54.131
Subgrupo SFL	868.431	511.645	(395.002)	(284.533)	473.429	227.112
Torre Marenostrum, S.L	4.505	2.658	(1.954)	(1.124)	2.551	1.534
Danielstown Spain, S.L.U.	3.311	3.548	-	-	3.311	3.548
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	5.194	(9.610)	-	-	5.194	(9.610)
Hofinac Real Estate, S.L.U.	32.494	(802)	-	-	32.494	(802)
Fincas y representaciones, S.A.U.	3.345	(2.265)	-	-	3.345	(2.265)
Inmocol Torre Europa, S.A.	1.993	-	(1.037)	-	956	-
Colonial Arturo Soria, S.L.U.	3.511	-	-	-	3.511	-
Agisa, S.A.U.	1.842	-	-	-	1.842	-
Soller, S.A.U.	2.421	-	-	-	2.421	-
Peñalvento, S.L.U.	2.019	-	-	-	2.019	-
Subgrupo Utopic_US	(2.917)	-	65	-	(2.852)	-
Colonial Invest, S.L.U.	(2)	(1)	-	-	(2)	(1)
Colonial Tramit, S.L.U	(2)	-	-	-	(2)	-
Total	1.080.451	559.304	(397.928)	(285.657)	682.523	273.647

18. Pla d'opcions sobre accions

a) Pla de retribució a llarg termini vinculat al compliment de diversos indicadors de gestió

Amb data 21 de gener de 2014, la Junta General d'Accionistes de la Societat Dominant va establir, per al President i el Conseller Delegat de la Societat Dominant, com també per als membres del Comitè de Direcció del Grup, un pla de retribucions a llarg termini que s'aplicarà durant els exercicis 2014 a 2018.

Entre els dies 1 i 15 d'abril de cadascun dels exercicis següents, el Consell d'Administració, a proposta de la Comissió de Nomenaments i Retribucions, determinarà el nombre d'accions que, en funció del compliment dels indicadors l'any anterior, ha correspost a cadascun dels beneficiaris del Pla. Les accions que els hagi correspost es lliuraran als beneficiaris entre els dies 15 i 30 d'abril de cada any.

Les accions rebudes en execució d'aquest Pla no podran ser alienades ni transmeses pels seus beneficiaris fins que hagin transcorregut tres anys des de la data de lliurament, excepte les necessàries per fer front als impostos derivats de la seva meritació.

El lliurament de les accions que resultin inclourà un ajust final, de manera que l'equivalent del valor monetari de l'acció lliurada no sigui en cap cas superior en un 150% a la cotització mitjana de l'acció de Colonial en el mes de novembre de 2013.

El pla inclou les clàusules habituals per adequar el nombre d'accions a percebre pels beneficiaris en casos de dilució.

Durant els exercicis 2017 i 2016 s'ha registrat a l'epígraf "Despesa personal – Altres despeses socials" de l'estat de resultat integral consolidat 1.334 i 1.146 milers d'euros, respectivament, per cobrir aquest pla d'incentius (Nota 17-c).

Amb data 26 d'abril de 2017, la Societat Dominant ha liquidat les obligacions pendents corresponents al compliment del pla, una vegada el Consell d'Administració ha determinat el nombre d'accions a entregar als beneficiaris del Pla segons el grau de compliment dels indicadors de l'exercici 2016, el qual s'ha situat en 380.116 accions (Nota 11). Amb aquesta data, les accions han estat entregades als seus beneficiaris. D'elles, 175.814 accions han estat entregades als membres del Consell d'Administració i 138.140 a membres de l'Alta Direcció, a un valor de mercat en el moment de l'entrega de 1.257 i 988 milers d'euros, respectivament.

Amb data 11 d'abril de 2016, el Consell d'Administració va determinar el nombre d'accions a entregar als beneficiaris del Pla segons el grau de compliment dels indicadors de l'exercici 2015, el qual es va situar en 365.116 accions (Nota 11). Amb data 29 d'abril de 2016, les accions van ser entregades als seus beneficiaris. D'elles, 175.814 accions varen ser entregades als membres del Consell d'Administració i 138.140 a membres de l'Alta Direcció, a un valor de mercat en el moment de l'entrega de 1.196 i 939 milers d'euros, respectivament.

b) Pròrroga de la durada del pla de retribució a llarg termini vinculat al compliment de diversos indicadors de gestió

Amb data 29 de juny de 2017, la Junta General d'Accionistes ha aprovat prorrogar la durada de l'aplicació del pla d'entrega d'accions aprovat per la Junta General d'Accionistes de data 21 de gener de 2014 per un període de 2 anys addicionals, tot això en els mateixos termes i condicions.

c) Plans d'opcions sobre accions de SFL

La societat dependent SFL manté dos plans d'atribució d'accions gratuïtes a 31 de desembre de 2017, el detall dels quals és el següent:

	Pla 3	Pla 4	Pla 4
Data de reunió	22/04/2015	13/11/2015	13/11/2015
Data de Consell d'Administració	17/06/2015	26/04/2016	03/03/2017
Nombre objectiu inicial	27.328	32.036	33.376
% esperat inicial	70,83%	70,83%	70,83%
Nombre esperat inicial	19.356	22.691	23.640
Valor per acció (euros)	36,08	41,49	42,61
Opcions anul·lades	(2.064)	(912)	(784)
% esperat a tancament	150,00%	100,00%	100,00%
Nombre estimat al tancament	37.895	31.124	32.592

Cada pla d'atribució d'accions s'ha calculat basant-se en el nombre d'accions esperat multiplicat pel valor raonable unitari de les esmentades accions. Aquest nombre d'accions esperat correspon al nombre total d'accions multiplicat pel percentatge d'esperança d'adquisició de l'atribució. L'import resultant s'imputa de forma lineal durant el període d'atribució.

El valor raonable de les accions atribuïdes ve determinat per la cotització a la data d'atribució, corregit pel valor actualitzat dels dividends futurs pagats durant el període d'adquisició, aplicant el mètode MEDAF (Model d'Equilibri d'Actius Financers).

A 31 de desembre de 2017 i 2016, l'import registrat a l'estat de resultat integral consolidat corresponent a aquests plans d'atribució gratuïta d'accions és de 1.546 i 1.114 milers d'euros (Nota 17-c).

19. Saldos amb parts vinculades i empreses associades

A 31 de desembre de 2017 i 2016, el Grup no manté saldos amb parts vinculades i empreses associades.

20. Retribucions i altres prestacions al Consell d'Administració i als membres de l'alta direcció

a) Composició del Consell d'Administració de la Societat Dominant

A 31 de desembre de 2017 el Consell d'Administració de la Societat Dominant està format per 9 homes i 1 dona, mentre que 31 de desembre de 2016 ho estava per 10 homes i 1 dona.

A 31 de desembre de 2017 la composició del Consell d'Administració de la Societat Dominant és la següent:

Conseller/a	Càrrec	Tipus conseller/a
Sr. Juan José Brugera Clavero	President	Executiu
Sr. Pedro Viñolas Serra	Conseller Delegat	Executiu
Sr. Carlos Fernández González	Conseller	Dominical
Sr. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Conseller	Dominical
Sr. Adnane Mousannif	Conseller	Dominical
Sr. Juan Carlos García Cañizares	Conseller	Dominical
Sr. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Conseller Coordinador	Independent
Sra. Ana Sainz de Vicuña	Consellera	Independent
Sr. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Conseller	Independent
Sr. Luis Maluquer Trepap	Conseller	Independent

Durant l'exercici 2017 ha causat baixa com a conseller el Sr. Juan Villar-Mir de Fuentes.

Durant l'exercici 2016 van ser nomenats com a consellers el Sr. Carlos Fernández González i el Sr. Adnane Mousannif. Al seu torn, durant l'exercici 2016 van causar baixa els consellers Sr. Francesc Mora Sagués i Grup Villar Mir, S.A.U., i va canviar la qualificació del Sr. Luis Maluquer Trepap d'Altres conseller a Conseller independent.

De conformitat amb el que s'ha establert a l'article 229 de la Llei de Societats de Capital, els Administradors han comunicat que no hi ha cap situació de conflicte, directe o indirecte, que ells o persones vinculades a ells puguin tenir amb l'interès de la Societat Dominant.

b) Retribució del Consell d'Administració

Les retribucions meritedes durant els exercicis 2017 i 2016 pels actuals membres del Consell d'Administració de la Societat Dominant classificades per concepte han estat les següents:

31 de desembre de 2017

Milers d'Euros

	Societat Dominant	Altres empreses del Grup	Total
Remuneracions meritades pels consellers executius (*):	4.866	150	5.016
Dietes consellers no executius:	580	95	575
Dietes Consellers	557	95	652
Dietes addicionals del Vicepresident	23	–	23
Dietes consellers executius:	–	50	50
Remuneracions fixes consellers no executius:	780	100	880
Retribució Consellers	495	60	555
Retribució addicional Comissió d'Auditoria i Control	135	40	175
Retribució addicional Comissió de Nomenaments i Retribucions	150	–	150
Remuneracions fixes consellers executius:	–	70	70
Total exercici 2017	6.226	465	6.691
Import de les retribucions obtingudes pels Consellers executius (*):	4.866	270	5.136

(*) No s'inclou l'import corresponent a la despesa meritada associada al pla d'incentius a llarg termini descrit a la Nota 18.

31 de desembre de 2016

Milers d'Euros

	Societat Dominant	Altres empreses del Grup	Total
Remuneracions meritades pels consellers executius (*):	2.610	150	2.760
Dietes consellers no executius:	535	–	535
Dietes Consellers	521	–	521
Dietes addicionals del Vicepresident	14	–	14
Dietes consellers executius:	–	–	–
Remuneracions fixes consellers no executius:	897	90	987
Retribució Consellers	546	90	636
Retribució addicional Comissió Executiva	66	–	66
Retribució addicional Comissió d'Auditoria i Control	150	–	150
Retribució addicional Comissió de Nomenaments i Retribucions	135	–	135
Remuneracions fixes consellers executius:	–	60	60
Total exercici 2016	4.042	300	4.342
Import de les retribucions obtingudes pels Consellers executius (*):	2.610	210	2.820

(*) No s'inclou l'import corresponent a la despesa meritada associada al pla d'incentius a llarg termini descrit a la Nota 18.

A 31 de desembre de 2017 i 2016, la Societat Dominant té contractada una assegurança de responsabilitat civil que cobreix la totalitat dels Consellers, membres de l'alta direcció i empleats de la Societat Dominant, amb una prima per un import de 393 i 302 milers d'euros, respectivament. A l'esmentat import s'inclou, per a ambdós exercicis, la prima d'assegurança de responsabilitat civil satisfeta en concepte de danys ocasionats per actes o omissions.

La Junta General d'Accionistes celebrada el 28 de juny de 2016 va aprovar la concessió als consellers executius d'un sistema de previsió en règim d'aportació definida que cobreixi les contingències de jubilació i, si s'escau, invalidesa i defunció. A 31 de desembre de 2017 i 2016, la Societat Dominant ha registrat 178 i 175 milers d'euros, respectivament, per aquest concepte a l'epígraf "Despesa de personal" de l'estat de resultat integral consolidat.

Addicionalment al que s'ha exposat en el paràgraf anterior, el Grup no té concedits crèdits ni contractats plans de pensions ni assegurances de vida als anteriors i actuals membres del Consell d'Administració de la Societat Dominant.

A 31 de desembre de 2017 i 2016, dos membres del Consell d'Administració tenen signades clàusules de garantia o blindatge per a determinats casos d'acomiadament o canvi de control, totes elles aprovades en Junta General d'Accionistes.

Així mateix, durant els exercicis 2017 i 2016, no s'han produït finalitzacions, modificacions o extincions anticipades de contractes aliens a operacions del tràfic ordinari d'activitats entre la Societat Dominant i els membres del Consell d'Administració o qualsevol persona que actuï per compte d'ells.

c) Retribució a l'alta direcció

L'alta direcció de la Societat Dominant està formada per tots aquells alts directius i altres persones que, depenent directament del Conseller Delegat, assumeixen la gestió de la Societat. A 31 de desembre de 2017 i 2016 l'alta direcció està formada per dos homes i dues dones.

Les retribucions dineràries percebudes per l'alta direcció durant l'exercici 2017 són de 1.918 milers d'euros. Addicionalment han rebut 988 milers d'euros corresponents al pla d'incentius a llarg termini (1.081 i 939 milers d'euros, respectivament, durant l'exercici 2016).

El Consell d'Administració celebrat el 27 de juliol de 2016 va aprovar la concessió a un membre de l'alta direcció d'un sistema de previsió en règim d'aportació definida que cobreixi les contingències de jubilació i, si s'escau, invalidesa i mort. A 31 de desembre de 2017 i 2016, la Societat Dominant ha registrat 61 i 60 milers d'euros, respectivament, per aquest concepte a l'epígraf "Despesa de personal" de l'estat de resultat integral consolidat.

A 31 de desembre de 2017 i 2016 un membre de l'alta direcció té signada clàusula de garantia o blindatge per a determinats casos d'acomiadament o canvi de control.

21. Actius no corrents mantinguts per a la venda

Els moviments produïts en aquest epígraf durant els exercicis 2017 i 2016 han estat els següents:

Milers d'Euros

	Inversions immobiliàries
Saldo a 31 de desembre de 2015	12.727
Addicions	60
Retirs (Nota 17-g)	(13.550)
Traspassos	306
Variació del valor (Nota 17-f)	457
Saldo a 31 de desembre de 2016	-
Traspassos (Nota 8)	408.352
Retirs (Nota 17-g)	(404.679)
Variació del valor (Nota 17-f)	(3.673)
Saldo a 31 de desembre de 2017	-

Inversions immobiliàries (Nota 8)

Moviments de l'exercici 2017

Durant el primer semestre de l'exercici 2017, la societat dependent SFL ha traspassat l'immoble In/Out des de l'epígraf de l'estat de situació financera consolidat "Inversions immobiliàries", per un import de 408.352 milers d'euros. La valoració de l'immoble a 30 de juny de 2017 va considerar el preu de la promesa de venda signada per la societat dependent SFL amb data 25 de juliol de 2017, que era de 445.000 milers d'euros, minorat dels costos de la transacció. Durant el mes de setembre de 2017, s'ha materialitzat la promesa de venda per l'import abans indicat (Nota 17-g).

L'epígraf "Variacions de valor en inversions immobiliàries" de l'estat de resultat integral consolidat recull els resultats per revaloració dels actius no corrents mantinguts per a la venda per als exercicis 2017 i 2016, per imports de 3.673 milers d'euros de pèrdua i 457 milers d'euros de benefici (Nota 17-f), respectivament, d'acord amb valoracions d'experts independents a 31 de desembre de 2017 i 2016 (Nota 4-c).

Moviments de l'exercici 2016

Els Administradors de la Societat van reavaluar les hipòtesis de venda considerades per als actius registrats en aquest epígraf de l'estat de situació financera consolidat, per la qual cosa es va procedir al traspàs del seu valor en llibres a l'epígraf "Inversions immobiliàries" de l'estat de situació financera consolidat.

Finalment, amb data 21 de setembre de 2016, la Societat Dominant va procedir a la venda de l'actiu situat al carrer Àusias March de Barcelona, per import de 15.000 milers d'euros, i ha obtingut un benefici de venda net de costos de 557 milers d'euros (Nota 17-g).

22. Retribució als auditors

Els honoraris meritats relatius a serveis d'auditoria de comptes corresponents als exercicis 2017 i 2016 de les diferents societats que componen el Grup Colonial, prestats per l'auditor principal i per altres auditors, han sumat els imports següents:

Milers d'Euros

Descripció	2017		2016	
	Auditor principal	Altres auditors	Auditor principal	Altres auditors
Serveis d'auditoria	569	239	535	323
Altres serveis de verificació	91	3	137	–
Total serveis d'auditoria i relacionats	660	242	672	323
Serveis d'assessorament fiscal	–	–	–	–
Altres serveis	135	542	161	20
Total serveis professionals	135	542	161	20

L'auditor principal de Grup Colonial per a l'exercici 2017 és PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., mentre que per a l'exercici 2016 l'auditor principal del Grup era Deloitte, S.L.

Els honoraris per altres serveis de verificació inclouen 88 milers d'euros corresponents a serveis prestats a la Societat Dominant en concepte d'emissió de comfort letters i informes de procediments acordats sobre ràtios lligades a contractes de finançament.

Els honoraris de l'auditor principal representen menys d'un 1% de la seva facturació a Espanya.

23. Fets posteriors

Des del 31 de desembre de 2017 i fins a la data de formulació d'aquests comptes anuals consolidats, no s'han produït fets rellevants ni altres aspectes addicionals dignes de menció addicional als següents:

a) Adquisició LE Offices Egeo, S.A.U.

Amb data 16 de gener de 2018, la Societat Dominant ha adquirit el 100% del capital social de la societat espanyola LE Offices Egeo, S.A.U. (d'ara endavant, Egeo), propietària d'un immoble d'oficines situat a Madrid. L'import d'aquesta adquisició ha estat de 49.098 milers d'euros, inclosos els costos associats a l'adquisició. Adicionalment, a l'exercici 2018, s'ha procedit a la cancel·lació anticipada del préstec mantingut per Egeo amb una entitat financera per un import de 30.182 milers d'euros, interessos inclosos.

b) Combinació de negocis entre Inmobiliària Colonial SOCIMI, S.A. (societat adquirent) i Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. i societats dependents (societats adquirides)

Tal com s'indica a la Nota 9-c dels presents comptes anuals consolidats, la Societat Dominant ha presentat una oferta pública voluntària d'adquisició d'accions sobre la totalitat del capital social d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., el termini d'acceptació del qual s'estenia des del dia 29 de desembre de 2017 fins al dia 29 de gener de 2018, ambdós inclusivament.

Amb data 2 de febrer de 2018, la Comissió Nacional del Mercat de Valors ha fet públic el resultat de l'OPA, la qual ha estat acceptada per 45.912.569 accions representatives del 81,55% de les accions, a les quals es dirigia l'OPA, i al 58,07% del capital social d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., i que ha suposat un desemborsament de 842.955 milers d'euros.

Amb aquest desemborsament, el valor de la participació en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. és d'1.262.232 milers d'euros, inclòs el valor de la participació a 31 de desembre de 2017, per un import de 419.277 milers d'euros (Nota 9-b).

Amb això, considerant les accions ja posseïdes prèviament per la Societat Dominant, aquesta ha passat a posseir 68.674.633 accions, representatives del 86,86% del capital social d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. i no podrà exercir els drets de compra i venda forçosa.

Motivació de la combinació de negocis

Tal com s'exposava en el Fullet explicatiu de l'OPA, amb l'adquisició d'Axiare, el Grup Colonial consolida el seu posicionament com a plataforma europea del mercat d'oficines *prime* de París, Madrid i Barcelona. La cartera d'actius d'Axiare a 30 de setembre de 2017, amb un 74% d'oficines, de les quals un 93% estan ubicades a Madrid, ofereix una complementarietat clara amb l'estratègia del Grup Colonial que consisteix a invertir en els mercats d'oficines de Madrid, Barcelona i París, i se centra en edificis de qualitat. L'adquisició d'Axiare permetrà a Colonial augmentar el valor de la seva cartera actual i aconseguir, d'aquesta manera, una cartera d'actius immobiliaris valorada en aproximadament 10.000 milions d'euros, incrementant l'exposició del Grup a Espanya. Així mateix, les sinergies amb l'adquisició d'Axiare poden suposar un estalvi en costos operatius. D'altra banda, permetria una possible optimització de l'estructura de finançament d'Axiare, com a conseqüència de la seva integració al Grup amb qualificació creditícia de BBB per Standard & Poor's i Baa2 per Moody's.

Informació financera d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

El patrimoni net consolidat d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. i societats dependents a 31 de desembre de 2017 és, segons els comptes anuals consolidats formulats el 14 de febrer de 2018, d'1.242.244 milers d'euros.

A la data de formulació dels presents comptes anuals consolidats, no es disposa d'informació financera referida a la data d'adquisició, per la qual cosa no s'ha pogut calcular l'efecte de la combinació de negocis i determinar, en conseqüència, el valor dels actius i passius adquirits.

La informació financera disponible més recent es refereix a l'estat de situació financera consolidat d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. i societats dependents a 31 de desembre de 2017, que és el següent:

Actiu	31 de desembre 2017	Passiu	31 de desembre 2017
		Patrimoni net	1.242.244
Actius intangibles	1.783		
Immobilitzat material	663		
Inversions immobiliàries	1.722.655		
Actius financers no corrents	21.916		
Actius per impostos diferits	7.528	Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers	636.414
Altres actius no corrents	470	Altres passius no corrents	11.388
Actiu no corrent	1.755.015	Passiu no corrent	647.802
Deutors comercials i altres	11.335	Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers	37.711
Actius per impostos	7.282	Creditors comercials	11.979
Efectiu i mitjans equivalents	167.979	Passius per impostos	1.875
Actiu corrent	186.596	Passiu corrent	51.565
Total actiu	1.941.611	Total patrimoni net i passiu	1.941.611

El resultat consolidat net d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. i societats dependents de l'exercici 2017 ha estat de 218.238 milers d'euros.

24. Explicació afegida per a la traducció al català

Aquests comptes anuals es presenten de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable al Grup a Espanya (vegeu la Nota 2). Determinats criteris comptables aplicats per al Grup i que s'ajusten a aquest marc normatiu podrien diferir d'altres criteris i principis comptables generalment acceptats.

ANNEX

Societats incloses en el perímetre de consolidació

A 31 de desembre de 2017 i 2016, les societats dependents consolidades per integració global i la informació relacionada amb aquestes és la següent:

	% participació				Accionista	Activitat
	Directa		Indirecta			
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16		
Torre Marenstrum, S.L. (*) Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (Espanya)	55%	55%	–	–		Immobil·lària
Colonial Invest, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (Espanya)	100%	100%	–	–		Immobil·lària
Colonial Tramit, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (Espanya)	100%	100%	–	–		Immobil·lària
Danieltown Spain, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (Espanya)	100%	100%	–	–		Immobil·lària
Moorage Inversiones 2014, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (Espanya)	100%	100%	–	–		Immobil·lària
Hofinac Real Estate, S.L.U. (*) Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (Espanya)	100%	100%	–	–		Immobil·lària
Fincas y representaciones, S.A.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (Espanya)	100%	100%	–	–		Immobil·lària
Inmocol Torre Europa, S.A. (*) Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (Espanya)	50%	–	–	–		Immobil·lària
Colonial Arturo Soria, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (Espanya)	100%	–	–	–		Immobil·lària
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (Espanya)	100%	–	–	–		Immobil·lària
Soller, S.A.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (Espanya)	100%	–	–	–		Immobil·lària
Peñalvento, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (Espanya)	–	–	100%	–	Almacenes Generales Internacionales, S.A.U.	Immobil·lària

% participació

	Directa		Indirecta		Accionista	Activitat
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16		
Utopicus Innovación Cultural, S.L. Duque de Rivas, 5 28012 Madrid (Espanya)	69,60%	–	–	–		<i>Co-working</i>
Zincshower, S.L.U. Duque de Rivas, 5 28012 Madrid (Espanya)	–	–	100%	–	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	<i>Co-working</i>
Colaboración e Innovación Tecnológica, S.L. Duque de Rivas, 5 28012 Madrid (Espanya)	–	–	100%	–	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	<i>Co-working</i>
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL) 42, rue Washington 75008 París (França)	58,56%	58,55%	–	–		Immobilària
Condorcet Holding SNC (**) 42, rue Washington 75008 París (França)	–	–	100%	100%	SFL	Immobilària
Condorcet PROPCO SNC (**) 42, rue Washington 75008 París (França)	–	–	100%	100%	Condorcet Holding SNC	Immobilària
SCI Washington (*) 42, rue Washington 75008 París (França)	–	–	66%	66%	SFL	Immobilària
SCI 103 Grenelle (*) 42, rue Washington 75008 París (França)	–	–	100%	100%	SFL	Immobilària
SCI Paul Cézanne (*) 42, rue Washington 75008 París (França)	–	–	100%	100%	SFL	Immobilària
Segpim, S.A. (*) 42, rue Washington 75008 París (França)	–	–	100%	100%	SFL	Comercialització d'immobles i prestació de serveis
Locaparis, SAS (*) 42, rue Washington 75008 París (França)	–	–	100%	100%	Segpim	Comercialització d'immobles i prestació de serveis
Maud, SAS (*) 42, rue Washington 75008 París (França)	–	–	100%	100%	SFL	Immobilària
SAS Société Immobilière Victoria (*) 42, rue Washington 75008 París (França)	–	–	100%	–	SFL	Immobilària
SB2, SAS (*) 42, rue Washington 75008 París (França)	–	–	100%	100%	SFL	Immobilària

	% participació				Accionista	Activitat
	Directa		Indirecta			
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16		
SB3, SAS (*) 42, rue Washington 75008 París (França)	–	–	100%	100%	SFL	Immobil·lària
SCI SB3 42, rue Washington 75008 París (França)	–	–	100%	100%	SFL	Immobil·lària
SAS Parholding (*) 42, rue Washington 75008 París (França)	–	–	50%	50%	SFL	Immobil·lària
SCI Parchamps (*) 42, rue Washington 75008 París (França)	–	–	100%	100%	SAS Parholding	Immobil·lària
SCI Pargal (*) 42, rue Washington 75008 París (França)	–	–	100%	100%	SAS Parholding	Immobil·lària
SCI Parhaus (*) 42, rue Washington 75008 París (França)	–	–	100%	100%	SAS Parholding	Immobil·lària

* Societat auditada a l'exercici 2017 per PricewaterhouseCoopers.

** Societat auditada a l'exercici 2017 per Deloitte & Associés.

A 31 de desembre de 2017, les societats de Grup Colonial han estat auditades per PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., excepte el Grup SFL, que ha estat auditat conjuntament per Deloitte i PricewaterhouseCoopers.

A 31 de desembre de 2016, les societats del Grup Colonial van ser auditades per Deloitte, S.L., excepte el Grup SFL, que ha estat auditat conjuntament per Deloitte i PricewaterhouseCoopers.

Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A. i Societats Dependents

Informe de Gestió Consolidat corresponent a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2017

1. Situació de la Societat

Entorn macroeconòmic

Segons les dades d'activitat del quart trimestre de 2017, es preveu certa continuïtat en l'acceleració del creixement de l'economia mundial. Aquesta acceleració del creixement s'està produint tant en economies avançades com en les emergents a causa d'una millora de la confiança per part d'empreses i consumidors.

L'Eurozona continua mostrant un ritme ferm de creixement superant les expectatives inicials, acompanyat d'una millora de la confiança. Novament el consum privat actua com a motor de creixement de l'economia, gràcies a unes favorables condicions financeres, les millores del mercat laboral i la recuperació de l'economia global. Pel que fa a l'àmbit polític, ha conclòs amb èxit la primera fase de les negociacions del *Brexit* després del preacord entre la UE i el Regne Unit. Aquest pas al front permetrà obrir la segona fase de les negociacions sobre el futur tractat comercial.

L'economia espanyola continua mantenint una bona trajectòria creixent a taxes superiors del 3%.

A França, després de deixar enrere l'episodi d'avèrsió al risc al voltant de les eleccions presidencials franceses els mercats van operar en un entorn d'estabilitat, impulsant els indicadors de sentiment empresarial, amb França liderant l'índex PMI a l'Eurozona, amb un nivell de 59,2 punts.

Font: Informe mensual de "la Caixa".

Situació del mercat de lloguer

Barcelona

Al llarg del quart trimestre de 2017 s'han contractat 73.000m² d'oficines, un augment del +42% respecte al trimestre anterior, que va ser de 51.514m². D'aquesta manera l'any 2017 va tancar amb una contractació acumulada de 332.000m², xifra que suposa un creixement respecte a l'exercici anterior i que confirma la tendència positiva del mercat de lloguer de Barcelona. Destaca especialment el 22@ amb un augment significatiu del nombre de lloguers, que és la zona més demandada de la ciutat.

D'altra banda, destaca l'elevat nombre d'operacions per sobre dels 5.000m² durant aquest últim trimestre de l'any, amb companyies tecnològiques i farmacèutiques liderant la demanda. Aquest dinamisme ha permès que la taxa de desocupació mitjana a Barcelona continuï la seva tendència a la baixa, i disminueixi l'últim any des del 12,8% fins al 7,7% actual. En el CBD (*Central Business District*) la disponibilitat se situa al 5,4%, nivells històricament baixos.

Cal destacar, que a causa de la manca d'espais amplis i de qualitat, especialment en el centre de la ciutat, s'ha experimentat un increment de les operacions de prelloguer, fet inusual en el mercat espanyol d'oficines. Així, l'oferta immediata de nou producte ha continuat en descens en tots els submercats. En conseqüència, les rendes màximes en CBD durant el tercer trimestre continuen amb la seva tendència creixent iniciada el 2013, i assoleixen els 23,30 €/m²/mes.

Traducció d'un informe de gestió originàriament redactat en castellà. En cas de discrepància, preval la versió en llengua castellana.

Madrid

A Madrid el volum de contractació durant l'últim trimestre de 2017 va assolir els 213.000m², amb un notable increment respecte al trimestre anterior on el volum de contractació va assolir els 94.116m². La xifra total aconseguida en aquest 2017 se situa per sobre dels 560.000m², la xifra més alta de l'última dècada.

El bon comportament de la demanda durant els últims tres mesos de l'any, especialment provinent del sector públic, ha fet descendir l'oferta disponible de forma substancial al centre de la ciutat. La demanda es decanta especialment per edificis rehabilitats i de qualitat, principalment dins la M-30.

La firma de grans operacions per sobre dels 10.000m², davant de l'absència d'aquestes durant els primers 9 mesos de l'any, ha permès reduir la taxa de desocupació respecte al trimestre anterior, i se situa en el 10,9%. Concretament a CBD, es presenta una taxa de desocupació del 7,0%.

Respecte a l'oferta, al llarg del 2017 s'han incorporat al mercat 238.000m², dels quals 163.000m² corresponen a rehabilitacions, en finalitzar-se les obres que s'estaven emprenent en 18 immobles. Actualment es troben en construcció i rehabilitació 255.000m², les obres dels quals acabaran durant 2018-2019, xifra per sota de la mitjana de 300.000m² a l'any que es construïen en el cicle anterior.

Les rendes *prime* CBD durant l'últim trimestre de 2017 van continuar pujant i assoleixen els 31,25€/m²/mes, un valor superior en un 2,5% al de l'anterior trimestre i un 10% superior al de l'any anterior; així es permet continuar amb una tendència creixent.

París

Durant el quart trimestre de l'exercici 2017, la contractació d'oficines a la regió de París (Île-de-France) ha superat els 853.000m², la qual cosa suposa un rècord històric. L'any 2017 compta amb una contractació acumulada de 2.619.000m², un augment d'un +8% respecte a l'any anterior i un +15% superior a la mitjana dels últims deu anys.

Quant a les operacions realitzades, destaca el nombre d'operacions de grans dimensions (a partir de 5.000m²), on s'ha aconseguit la xifra de 88 transaccions el 2017 i s'ha registrat un increment de 23 operacions respecte a l'any anterior. Destaca la transacció de SNCF en SFR campus a Saint-Denis amb 43.000m². La demanda continua sòlida per part del segment de les grans companyies, ja que el 52% dels espais majors de 5.000m² negociats són per a edificis pendents de construcció.

L'oferta d'estoc d'oficines disponibles cau per sota dels 3,4 milions de m², amb una taxa de desocupació del 6,4%. Amb aquest descens de l'oferta, s'obtenen nivells similars als de l'estiu del 2009. A causa de la falta d'oferta, una bona part de les entregues continuen essent d'espais prelllogats.

La desocupació a la zona CBD se situa en el 3%, mentre que la zona amb més disponibilitat és la de Western Crescent amb una taxa de desocupació de l'11,8%.

La renda *prime* a la zona CBD aconsegueix a tancament del quart trimestre de l'exercici els 775 €/m²/any, amb diverses transaccions per sobre de 760 €/m² /any i amb una transacció superior a 800 €/m² /any. Les rendes a La Défense aconsegueixen els 510 €/m² /any.

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

Estructura organitzativa i funcionament

Colonial és la Socimi de referència en el mercat d'oficines de qualitat a Europa i des de finals de juny 2017 membre de l'IBEX 35, índex de referència de la borsa espanyola.

La companyia té una capitalització de mercat d'aproximadament 3.800 milions d'euros amb un *free float* al voltant del 60% i gestiona un volum d'actius de més de 9.000 milions d'euros.

L'estratègia de la companyia se centra en la creació de valor industrial a través de la creació de producte *prime* de màxima qualitat, a través d'actuació de reposicionament i transformació immobiliària dels actius.

En particular l'estratègia es basa en els pilars següents:

- Un model de negoci focalitzat en la transformació i creació d'oficines de màxima qualitat en ubicacions *prime*, principalment el CBD (*Central Business District*).
- Un màxim compromís en la creació d'oficines que responen a les millors exigències del mercat, amb especial èmfasi en l'eficiència i en la sostenibilitat.
- Una estratègia paneuropea diversificada en els mercats d'oficines de Barcelona, Madrid i París.
- Una estratègia d'inversió que combina adquisicions "core" amb adquisicions "*prime factory*" amb components "*value added*".
- Un enfocament clarament industrial immobiliari per capturar una creació de valor superior a la mitjana del mercat.

Colonial és avui la companyia europea amb major focalització en zones centre de ciutat i lidera el mercat immobiliari espanyol en termes de qualitat, sostenibilitat i eficiència de la seva carpeta d'oficines.

Així mateix, ha adoptat un enfocament integral de tots els àmbits de Responsabilitat Social Corporativa aspirant als màxims estàndards de (1) sostenibilitat i eficiència energètica, (2) govern corporatiu i transparència, com també (3) excel·lència en RRHH i actuacions socials, i fent-los una part integral de l'estratègia del Grup.

En els últims tres anys, el grup ha executat amb èxit el seu programa d'adquisicions realitzant inversions per més de 1.500 milions d'euros (imports compromesos incl. *capex futur*). Totes les adquisicions corresponen a actius en bones ubicacions amb bons fonaments, potencial de retorn addicional través de reposicionament immobiliari i mantenint sempre la màxima disciplina financera.

L'estructura de capital és sòlida, amb un LTV per sota del 40% (un dels més baixos del sector) i un dels millors ràting en el sector espanyol.

L'estratègia de la Societat passa per consolidar-se com a líder d'oficines *prime* a Europa amb especial èmfasi en els mercats de Barcelona, Madrid i París:

- Una estructura de capital sòlida amb una clara vocació de mantenir els màxims estàndards de qualificació creditícia *Investment grade*.
- Una rendibilitat atractiva per a l'accionista basant-se en una rendibilitat recurrent combinada amb una creació de valor immobiliària a partir d'iniciatives "*value added*".

2. Evolució i resultat dels negocis

Introducció

A 31 de desembre de 2017, la xifra de negoci del Grup ha estat de 283 milions d'euros, corresponents al negoci recurrent de la Companyia, el negoci de lloguer.

El benefici d'explotació ha estat de 209 milions d'euros.

La revaloració de les inversions immobiliàries, de conformitat amb la taxació independent duta a terme per Jones Lang Lasalle i CB Richard Ellis Valuation a Espanya i Jones Lang LaSalle i Cushman & Wakefield a França al tancament de l'exercici, ha estat de 933 milions d'euros. Aquest ajust, registrat tant a França com a Espanya, és fruit d'un increment del valor en termes homogenis del 12,2% dels actius de lloguer en explotació respecte al desembre 2016 (11,4% a Espanya i 12,6% a França).

L'activació de despeses financeres, corresponents al finançament de projectes en curs, ha aconseguit els 2,6 milions d'euros.

La despesa financera neta ha estat de 79 milions d'euros, incloent-hi els 2,6 milions d'euros que corresponen als costos financers de projectes en curs que han estat capitalitzats.

Amb tot això, i tenint en compte el resultat atribuïble als minoritaris (398 milions d'euros negatius), el resultat després d'impostos atribuïble al Grup és de 683 milions d'euros de benefici.

Resultats de l'exercici

Els fets més destacables del negoci de lloguer es resumeixen a continuació:

L'any 2017 ha estat excel·lent per al Grup Colonial amb un retorn total per a l'accionista del +21% a causa d'un increment de l'EPRA NAV per acció del +19%, en combinació amb una rendibilitat per dividend del +2%.

Aquest retorn és conseqüència d'una estratègia d'especialització en oficines *prime* en els mercats de Barcelona, Madrid i París amb un enfocament de creació de valor immobiliari -*"Prime Factory"*- que prima la qualitat del retorn, mantenint la màxima disciplina financera.

L'encertada estratègia del Grup es veu reflectida en tots els apartats dels resultats financers i operatius de l'any 2017:

1. Paràmetres operatius molt sòlids

- 99 contractes signats corresponent a més de 134.000m² i 48 milions d'euros de rendes anuals.
- Desocupació EPRA en nivells mínims del 4%, destaca Barcelona amb un 1%.
- Nivells màxims de rendes signades en tots els mercats, establint la referència *"prime"*.
- Captura de creixements en rendes: +9% vs. ERV desembre 2016 & +13% en renovacions vs. la renda anterior.

2. Increment del +4% *Like-for-Like* dels ingressos per rendes impulsat per increments en preus.

3. Augment del +22% del resultat recurrent fins als 83 milions d'euros, +14% en benefici per acció.

4. Venda de l'immoble IN/OUT a París per un preu de 445 milions d'euros: prima del +27% sobre la taxació 2016.

5. Augment del valor dels actius del +15% (+12% *Like-for-Like*) fins a aconseguir els 9.282 milions d'euros.

6. Augment del resultat net d'un +149%, fins a aconseguir 683 milions d'euros.

7. Augment del +19% del *Net Asset Value* per acció fins a aconseguir els 8,60 euros per acció.

8. Estructura de capital robusta amb un LTV del 31,3%, 2.427 milions d'euros de liquiditat i un sòlid ràting d'*Investment Grade* per part d'Standard & Poors i Moody's.

Augment del resultat recurrent

El resultat recurrent és de 83 milions d'euros, un augment del 22%, respecte a l'any anterior, que s'explica principalment per tres elements:

1. Un sòlid increment dels ingressos per rendes d'un +4% interanual.
2. Una millora del resultat financer.
3. Una menor despesa de l'impost sobre societats per la conversió a Socimi.

Creixement dels Ingressos per Rendes

El Grup Colonial ha aconseguit un creixement dels ingressos per rendes del 4% *Like-for-Like* respecte al tancament de l'any anterior, i se situa entre els increments més alts del sector.

Els ingressos per rendes han augmentat a Espanya un 5% *Like-for-Like*, gràcies al fort resultat de la carpeta de Barcelona amb un augment del 10% *Like-for-Like*. La carpeta de París ha augmentat un 4% *Like-for-Like* amb el suport de contractes signats als edificis d'Edouard VII, #Cloud i Percier.

Creació de valor immobiliària

El valor dels actius de Grup Colonial a tancament de l'exercici 2017 és de 9.282 milions d'euros (9.741 milions d'euros incloent-hi *transfer costs*), un augment del +12% *Like-for-Like*. Incloent-hi l'impacte de les noves adquisicions net de la venda d'IN/OUT, l'augment ha estat del 15% interanual.

El valor dels actius a Espanya ha augmentat un +11% *Like-for-Like* en els últims 12 mesos. Tant la carpeta de Barcelona com la de Madrid han experimentat creixements de l'11% interanuals. Cal destacar que més de la meitat de l'increment de valor dels actius a Espanya (+8% a Barcelona i +7% a Madrid) és conseqüència de l'increment de les rendes de mercat dels immobles. Aquest augment de preus se sustenta en la capacitat del Grup Colonial de capturar el cicle de creixement de rendes amb la seva carpeta *prime*.

El valor de la taxació de la carpeta a París ha augmentat un +13% *Like-for-Like* en els últims 12 mesos. Un +2% del creixement prové d'increment de preus. No obstant això, la major part de la creació de valor és conseqüència de projectes de transformació immobiliària. En aquest sentit destaquen els immobles Galeries Champs Elysées, Louvre Saint Honoré, Edouard VII & Washington Plaça.

En termes generals l'augment de valor dels actius és conseqüència de tres factors:

1. Un creixent interès d'inversors per actius *prime* pressionant les rendibilitats a la baixa, especialment en el mercat de París CBD, essent un dels mercats core que més inversors atreu a nivell global.
2. L'increment de preus de lloguer capturat en els últims trimestres pels actius de la carpeta del Grup Colonial en els tres mercats.
3. Un enfocament industrial del Grup que permet crear valor addicional a través del reposicionament d'immobles i projectes "*Prime Factory*".

Sòlids fonamentals en tots els segments

El negoci del Grup Colonial ha tingut un comportament excel·lent amb un ritme fort en contractacions mantenint nivells pròxims a plena ocupació.

Contractacions amb importants creixements en rendes

El Grup Colonial ha formalitzat 99 contractes de lloguer corresponents a 134.831m² i rendes anuals de 48 milions d'euros. Més de 59.000m² corresponen a nous contractes, concentrats principalment en el mercat de Barcelona.

La carpeta del Grup Colonial ha capturat importants increments en preus de lloguer: +9% versus l'ERV a desembre 2016 (Barcelona +10%, Madrid +8% & París +8%). Així mateix, l'augment en renovacions ("*Release Spread*") ha estat de doble dígit (Barcelona +19% i Madrid +11%).

A la carpeta de Barcelona s'han signat més de 51.000m². Destaca la signatura de més de 10.000m² en el quart trimestre corresponent a operacions de "*pre-let*" per part de companyies tecnològiques internacionals. La renda màxima signada és de 23,5 €/m²/mes que estableix la referència *prime*.

A la carpeta de Madrid s'han signat més de 62.000m². La renda màxima signada ha estat de 32 €/m²/mes, assolida en una operació de més de 5.000m² a l'immoble Castellana 43.

A la carpeta de París s'han signat més de 21.000m² en 28 operacions. La renda màxima d'oficines signada durant aquest exercici 2017 ha estat de 884 €/m²/any en una operació de més de 3.000m² a l'immoble d'Ozone.

Elevats nivells d'ocupació

Els resultats excel·lents en les contractacions han permès assolir ràtios de plena ocupació sòlides i clarament per sobre de la mitjana de mercat a les tres ciutats on opera el Grup.

Al tancament de l'exercici 2017, la desocupació EPRA de la carpeta del Grup Colonial se situa en un 4%. Destaca la carpeta de Barcelona amb únicament un 1% de desocupació. La cartera d'immobles de París se situa en un 3% de desocupació.

La desocupació de la carpeta de Madrid assoleix un 7%, degut principalment a nous metres disponibles per l'entrega del projecte Discovery. Excloent aquest nou producte, la resta de la carpeta de Madrid té una desocupació del 2%.

Gestió activa de la carpeta & vectors de creixement

L'estratègia de creixement del grup Colonial passa per invertir cada any de forma orgànica entorn de 400 milions d'euros en adquisició de nous actius, prioritzant operacions "off-market", identificant actius amb potencial de *value-added* en segments de mercat amb sòlids fonamentals.

Adquisicions Alpha II – compliment de l'objectiu d'inversió 2017







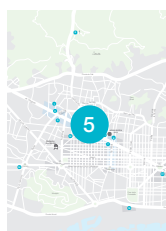

Durant el primer trimestre de 2017, Grup Colonial va executar el programa d'adquisicions Alpha II corresponent a la compra de 4 actius per un volum d'inversió pròxim a 400 milions d'euros (preu d'adquisició + *capex* futur) i complint amb l'objectiu d'inversió de tot l'any. En particular, s'han adquirit tres projectes de desenvolupament: Plaça Europa, 34, a Barcelona, Passeig de la Castellana, 163, a Madrid i 112-122 Av. Emile Zola a París, així com la seu espanyola del Grup Bertelsmann, ubicada en el Districte Central de Negocis (CBD) de Barcelona.

Adquisicions Alpha III – acceleració de l'objectiu d'inversió 2018

Colonial ha iniciat l'any 2018 amb l'execució del Projecte Alpha III, que inclou l'adquisició de cinc actius, quatre a Madrid i un a Barcelona, amb una inversió total prevista de 480 milions d'euros. La inversió a Madrid consisteix en el desenvolupament de més de 110.000m² d'oficines en el sud del Districte Central de Negocis (CBD) i en l'adquisició de dos actius d'alta qualitat en noves àrees de negoci de la capital. Addicionalment, Colonial ha adquirit un actiu ubicat en el CBD de Barcelona, on realitzarà una reforma completa amb l'objectiu de potenciar iniciatives de *coworking*.

Les principals característiques de les adquisicions Alpha III són les següents:

Proyecto Alpha III

Madrid - City Center		1 Méndez Álvaro Campus Madrid - Inside M-30		Value Added – Prime factory SBA: 89.871m ²	Total inversión ⁽¹⁾ : 272€m – 287€m Yield on Cost ⁽²⁾ : 7%-8%
		2 Méndez Álvaro office Scheme Madrid - Inside M-30		Value Added – Prime factory SBA: 20.275m ²	Total inversión ⁽¹⁾ : 68€m Yield on Cost ⁽²⁾ : 7%-8%
Madrid		3 EGEO Madrid - Campo de las Naciones		Core with value added potential SBA: 18.254m ²	Total inversión ⁽¹⁾ : 79€m Yield on Cost ⁽²⁾ : 5%
		4 Arturo Soria Madrid - New Business Area		Core with value added potential SBA: 8.663m ²	Total inversión ⁽¹⁾ : 33€m Yield on Cost ⁽²⁾ : 6%
Barcelona		5 Gal·la Placídia Barcelona CBD		Value Added – Prime factory SBA: 4.312m ²	Total inversión ⁽¹⁾ : 17€m Yield on Cost ⁽²⁾ : ≥7%

(1) Preu d'adquisició + capex total estimat del projecte.

(2) Potential running yields on cost per als propers anys.

Les compres de l'immoble d'Arturo Soria i dels dos solars de Méndez Álvaro es van escripturar durant l'exercici 2017, mentre que els immobles d'EGEO i De Gala Placídia a Barcelona el gener de 2018.

Rotació d'actius madurs

Grup Colonial revisa de manera recurrent el potencial de creació de valor futur de cadascun dels seus immobles en cartera. Com a conseqüència d'aquesta anàlisi, es va formalitzar durant el mes de setembre la desinversió del complex d'oficines IN/OUT a París per un preu de 445 milions d'euros, amb una prima del +27% sobre el valor de taxació previ al compromís de desinversió. Aquesta venda va suposar la culminació del procés de creació de valor immobiliari en aquest actiu: (1) la transformació de l'immoble a través d'un projecte de desenvolupament, (2) un acord d'un contracte a llarg termini per a la seu de l'OCDE i (3) la desinversió de l'actiu a un dels preus més alts en aquest segment de mercat.

Els ingressos de la venda d'aquest actiu madur es reinvertiran en nous projectes del Grup, com per exemple, la creació del complex immobiliari d'oficines Emile Zola en el cèntric districte 15 de París, que suposarà una inversió aproximada de 265 milions d'euros (preu adquisició + capex futur).

Cartera de projectes – important font de creació de valor futur

A data actual Colonial disposa d'una cartera de projectes de més de 240.000m² per crear productes de primera qualitat que ofereixen una alta rendibilitat i per tant un creixement de valor futur amb sòlids fonamentals.

A Madrid destaquem els dos projectes que es realitzaran en els solars adquirits a Méndez Álvaro en el sud del CBD Madrid, com també els dos projectes: Príncipe de Vergara i Castellana 63 en el CBD. A Barcelona, destaquem els projectes de Parc de les Glòries i de Plaça Europa 34.

Durant el mes de desembre de 2017 es va entregar el projecte Discovery amb més de 10.000m². En aquest actiu ubicat en el CBD està actualment en fase de comercialització.

A la carpeta de París cal esmentar tres grans projectes: Emile Zola, Louvre St. Honoré i Léna. Tots ells estan ubicats a les millors zones de la capital francesa i constitueixen junts més de 44.000m² de nous espais amb un enorme potencial de creació de valor en els pròxims anys.

Iniciatives en l'àmbit de “Proptech”

L'estratègia de Grup Colonial passa per aprofitar iniciatives en l'àmbit de “Proptech”, que permetin maximitzar el servei als seus clients i liderar noves tendències en el sector d'oficines.

1. Durant el mes d'octubre, Colonial va formalitzar l'adquisició d'una participació de control a la plataforma de *Co-working* Utopic_US, marca de referència en el segment de gestió d'espais flexibles i continguts de *Co-working* a Espanya. Amb aquesta adquisició, el Grup Colonial es posiciona en una nova línia estratègica amb l'objectiu de complementar i reforçar l'estratègia d'usuaris del Grup, oferint flexibilitat, serveis integrats i continguts.
2. A l'agost, Colonial va incorporar Aleix Valls, ex director General de Mobile World Capital Barcelona, com a *Digital Senior Advisor* per impulsar iniciatives i estratègies en l'àmbit del 'Proptech' de la companyia.
3. Colonial forma part d'un “think-tank” creat per 6 companyies europees especialitzades en el negoci d'oficines, per tal de desenvolupar i impulsar millores pràctiques en els àmbits de *Proptech*, *Flexible Office Space*, Digitalització i Sostenibilitat.

Màxims estàndards en Responsabilitat Social Corporativa (RSC) i Reporting

El Grup Colonial manté els màxims estàndards, tant en *reporting* financer com de sostenibilitat, i és reconegut per EPRA, per tercer any consecutiu amb la qualificació EPRA Gold en *reporting* financer i per segon any consecutiu amb la qualificació EPRA Gold en *reporting* de sostenibilitat, i és l'única SOCIMI espanyola amb màxima qualificació en ambdues categories.

Respecte a qualificacions en matèria de RSC, el Grup Colonial ha aconseguit la qualificació de “GREEN STAR” per part de l'agència GRESB, institució de referència en qualificació de RSC a nivell mundial en el sector immobiliari.

Per part seva, la societat dependent SFL ha estat guardonada amb el “Breeam Awards 2017” per la seva gestió responsable del patrimoni i el compromís fort dels seus equips en els temes del desenvolupament sostenible.

Destacar que un 93% dels immobles en explotació del Grup disposen de màximes qualificacions energètiques (BREEAM/ LEED) i es posicionen clarament com a líder en el sector d'oficines europeu.

La Responsabilitat Social Corporativa constitueix una part integral de l'estratègia del Grup Colonial per oferir rendibilitats sostenibles a llarg termini.

Estructura de capital i valor de l'acció

Gestió activa de l'estructura de capital

L'any 2017 s'ha vist caracteritzat per una gestió anticipativa de l'estructura de capital per garantir en tot moment un balanç sòlid i amb suficient flexibilitat. En aquest sentit destaquem les fites següents:

- Abril: millora del ràting de Colonial a BBB amb perspectiva estable i de la seva filial francesa a BBB+ en mesos posteriors.
- Maig: ampliació de capital per un volum de 253 milions d'euros a un preu de 7,1 euros per acció, amb un descompte mínim sobre cotització i amb impacte neutre respecte a l'últim NAV reportat.
- Maig: conversió de Colonial a Socimi (*REIT*) amb impacte positiu en resultats recurrents i ampliant l'accés de Colonial a inversors "*REIT-only*", millorant la liquiditat de l'acció en borsa.
- Juny: inclusió de Colonial a l'IBEX35, índex de referència del mercat espanyol, augmentant la liquiditat del títol en borsa.
- Octubre: recompra d'accions pròpies per un volum de 18 milions d'euros a un preu mitjà de 7,86 euros per acció (descompte del 3% sobre el NAV a Juny).
- Novembre: anunci de l'oferta pública d'adquisició (OPA) sobre Axiare, prèvia adquisició d'accions fins a posseir un 28,8% de participació abans de l'OPA.
- Novembre: emissió d'obligacions per un volum de 800 milions d'euros en dos trams: 500 milions d'euros a 8 anys amb un cupó de l'1,625% i 300 milions d'euros a 12 anys amb un cupó del 2,5%.
- Novembre: col·locació d'accions per un volum de 416 milions d'euros a un preu de 7,89 euros per acció, prima del 2% sobre la cotització: 338 milions d'euros a través de l'emissió de noves accions i 78 milions d'euros venda d'autocartera.
- Desembre: aprovació del fullet d'OPA sobre Axiare i inici del període d'acceptació.

El mercat de capitals ha donat suport clarament amb èxit a l'execució del compliment de totes les fites del *Business Pla* anunciat. La creació de valor en termes de NAV per acció i retorn per dividend es veu clarament reflectit en l'evolució de la cotització amb una revaloració anual del 26%, aconseguint a la fi del 2017 un preu de 8,3 euros per acció i superant els índexs de referència.

Oferta Pública d'Adquisició d'èxit sobre Axiare

Colonial ha executat amb èxit l'OPA sobre Axiare, aconseguint una participació del 86,86% (considerant les accions ja posseïdes).

Cal assenyalar les fites del procés següents:

- 13 de novembre de 2017: anunci de l'OPA sobre Axiare, prèvia adquisició d'accions fins a obtenir un 28,8% pre-OPA.
- 28 de desembre de 2017: aprovació del fullet d'OPA per part de la CNMV.
- 29 de desembre de 2017: inici del període d'acceptació.
- 8 de gener de 2018: opinió del consell d'administració d'Axiare sobre l'OPA.
- 29 de gener de 2018: fi del període d'acceptació de l'OPA.

L'adquisició posiciona Colonial, com a referent europeu d'oficines, amb més de 10.000 milions d'euros de valor d'actius, una carpeta d'1,7 milions de m² de superfície en explotació i 330.000m² en projectes.

Així mateix, Colonial reforça l'aposta pel mercat d'oficines d'Espanya, i consolida el seu posicionament a Madrid.

Amb el control del 87% d'Axiare, el Grup Colonial reforça l'estratègia de creixement per als pròxims anys, i ofereix un recorregut atractiu en valor per als accionistes sobre la base de la combinació d'ambdues companyies.

3. Liquiditat i recursos de capital

Vegeu apartat “Gestió del capital i política de gestió de riscos” de la Nota 12-m dels comptes anuals consolidats de l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2017.

El període mitjà de pagament (PMP) de les societats espanyoles del Grup als seus proveïdors per a l'exercici 2017 s'ha situat en 31 dies. En relació amb els pagaments realitzats fora del termini màxim legal establert, aquests corresponen principalment a pagaments relacionats amb la contractació d'obres i rehabilitació d'immobles, els quals s'abonen dins del termini establert en els corresponents contractes signats amb els contractistes.

El Grup ha fixat dos dies de pagament al mes per fer complir els requisits fixats per la Llei 11/2013, de 26 de juliol. En aquest sentit les dates d'entrada són el dia 5 i 20 de cada mes i els pagaments corresponents es realitzen els dies 5 i 20 del mes següent.

4. Objectiu i polítiques de gestió del risc

Gestió del risc

Colonial està exposada a una diversitat de factors de riscos, derivats dels països en què opera i de la mateixa naturalesa de la seva activitat. El Consell d'Administració de Colonial és el responsable de la determinació de la política de control i gestió de riscos, identificant els principals riscos del Grup i implementant i supervisant el Sistema de Control i Gestió de Riscos desenvolupat per Colonial, que estableix les bases per a una gestió eficient i efectiva dels riscos en tota l'organització.

A l'apartat E de l'Informe Anual de Govern Corporatiu es detallen els principals riscos materialitzats en l'exercici i les circumstàncies que els han motivat. Tot seguit es desenvolupen els riscos lligats a l'activitat del Grup.

Riscos estratègics:

S'analitzen els riscos relacionats amb el sector i l'entorn en què s'exerceix l'activitat del Grup, els mercats en què opera i les estratègies que adopta per desenvolupar la seva activitat.

- **Riscos associats a la conjuntura del sector:** el Grup Colonial presta especial atenció als riscos econòmics, polítics, jurídics i socials relacionats amb els països en què opera (Espanya i França). Malgrat la incertesa política i de les polítiques econòmiques de l'últim any, el sector immobiliari europeu ha continuat amb el dinamisme de l'any anterior, i s'ha caracteritzat per aconseguir uns nivells d'inversió molt significatius. La maduresa del sector immobiliari francès i l'elevada inversió en el sector immobiliari espanyol durant els últims anys permeten al Grup afrontar els pròxims anys amb perspectives optimistes en termes de rendibilitat de les seves inversions i de creixement sostenible.
- **Riscos associats a un sector competitiu:** el sector immobiliari patrimonialista es caracteritza per ser altament competitiu, i assoleix uns nivells elevats d'inversió en els últims anys liderada pels fons d'inversió internacionals especialitzats i per les societats cotitzades d'inversió immobiliària (socimis). El Grup Colonial, que ha aprovat a l'exercici 2017 l'acolliment al règim fiscal especial de SOCIMI, es manté en una posició destacada de referència en el sector immobiliari europeu, a causa de l'elevada qualitat i valor dels seus actius i a l'estratègia a concentrar la seva activitat en el lloguer d'oficines, fonamentalment, a les zones denominades *prime* o “*Central Business District*” (CBD). L'execució de l'estratègia d'inversió i creixement, duta a terme amb èxit pel Grup Colonial en els exercicis 2015, 2016 i 2017, com també a través del bon resultat de l'Opa sobre Axiare al principi del 2018, ha reforçat el bon posicionament del Grup en el sector.
- **Riscos relacionats amb el valor dels seus actius:** el Grup valora semestralment tots els seus actius immobiliaris, i són realitzades les valoracions per experts independents i aplicant criteris objectius de mercat. Colonial dedica una quantitat significativa dels seus recursos a la inversió i manteniment dels seus actius immobiliaris, per tal d'optimitzar el valor i el posicionament d'aquests actius al mercat, i optimitzar per tant els ingressos i rendibilitats obtingudes d'aquests actius.

Riscos corporatius:

S'analitzen els riscos relatius a l'estructura organitzativa, cultura empresarial, polítiques corporatives i atribució en la presa de decisions clau dels Òrgans de Govern.

- **Risc reputacional i compromís social:** la política de responsabilitat social corporativa té per objectiu establir els principis i les bases dels compromisos que el Grup manté de forma voluntària amb els seus grups d'interès. La gestió d'aquestes expectatives forma part dels objectius del Grup en termes de sostenibilitat i creació de valor per a aquests grups d'interès.
- **Risc de govern corporatiu:** la gestió del govern corporatiu desenvolupada pel Grup pretén mantenir el seu compromís a continuar avançant en un model basat en els principis d'eficiència, compliment normatiu i transparència, alineats amb les principals normes i estàndards internacionals.
- **Anticipació a les noves tendències:** el sector immobiliari, igual que altres sectors, requereix la constant adaptació a les tendències emergents. El creixent desenvolupament de la digitalització en tots els sectors, les noves tecnologies aplicades en el sector immobiliari, com també l'augment dels espais de *coworking*, impliquen canvis constants que afecten de forma particular el sector immobiliari. En el 2017 el Grup Colonial ha assignat recursos i activitats concretes, per tal d'implementar aquestes tendències a través de l'adquisició d'una plataforma de *coworking* i el desenvolupament de la digitalització i noves tecnologies en el desenvolupament de serveis i nous models de negoci en el sector immobiliari.

Riscos operacionals:

Aquest àmbit fa referència als riscos relatius a pèrdues per errors o per una gestió inadequada de les operacions.

- **Riscos financers:** el Grup realitza una gestió eficient dels riscos financers, amb l'objecte de mantenir nivells de liquiditat i endeutament adequats, minimitzar el cost de finançament i garantir el compliment dels seus plans de negoci:
 - Risc d'exposició a variacions del tipus d'interès: la gestió del risc té l'objectiu de reduir la volatilitat dels tipus d'interès per limitar i controlar l'impacte d'aquestes variacions sobre el resultat i els fluxos de caixa, mantenint un cost adequat global del deute. El Grup Colonial analitza la contractació d'instruments financers per cobrir les variacions del tipus d'interès efectiu. El Grup manté un elevat percentatge del seu endeutament financer brut referenciat a tipus fix.
 - Riscos de finançament i endeutament: l'estructura financera del Grup requereix diversificar les seves fonts de finançament tant en entitats, com en productes i en venciment. El 2017 la nova emissió de bons per import de 800 milions d'euros, la millora de la qualificació creditícia passant a ser BBB amb perspectiva estable i la formalització d'un nou préstec, han suposat una millora de l'estructura financera del Grup, ampliant i diversificant el venciment del deute. L'endeutament financer net del Grup Colonial es manté en uns nivells adequats, mesurat mitjançant la ràtio d'endeutament "Loan to Value", que proporcionen al Grup la capacitat financera suficient per emprendre els seus projectes actuals, projectes nous i assumir importants cotes de creixement en els pròxims anys.
 - Risc de liquiditat: tal com s'ha comentat en el paràgraf anterior, el Grup disposa de les fonts de finançament necessari per assumir els projectes actuals, com també els emmarcats en el seu pla de negocis. El Grup ha vist incrementada la seva capacitat d'atreure capital, obtenir liquiditat i noves línies de finançament, i s'han formalitzat durant el 2017 dues ampliacions de capital accelerades (ABO), una nova emissió de bons i la formalització d'un nou préstec.
- **Riscos propis de la gestió del patrimoni:** la gestió sostenible del patrimoni requereix importants nivells d'inversió que el Grup destina per adquirir, construir, rehabilitar i mantenir un nivell elevat de qualitat dels seus actius immobiliaris, els quals destaquen pels seus elevats nivells d'eficiència energètica. Aquesta estratègia de gestió patrimonial està incorporada en l'organització i en el pla de negoci del Grup.
- **Risc de danys i deteriorament en els actius immobiliaris:** els actius immobiliaris del Grup Colonial estan exposats al risc genèric de danys que es puguin produir o incendis, inundacions o altres causes, ja siguin o no

naturals. Colonial té cobertures contractades per cobrir el cost de reconstrucció dels immobles, la seva propietat, com també els danys causats a tercers.

- **Risc de seguretat dels sistemes d'informació:** la revolució digital ha aportat grans beneficis en innovació i creixement, però també constitueix una font de noves amenaces. El Grup, conscient d'aquestes creixents amenaces, revisa les mesures de control per assegurar els seus sistemes d'informació, i afrontar i mitigar aquest risc.

Riscos de compliment:

S'analitzen eventuais riscos associats amb el compliment de les obligacions derivades de la legislació aplicable, els contractes amb tercers i les obligacions autoimposades pel Grup, fonamentalment a través del seu codi ètic i de conducta.

- **Riscos derivats del compliment normatiu:** el procés d'identificar i valorar els riscos d'incompliment normatiu o contractual, que poguessin derivar en un procediment judicial contra el Grup, permet prendre les mesures correctores oportunes per mitigar el risc o si s'escau el possible impacte, a través dels controls establerts en el model de prevenció de delictes definit i implantat pel Grup. Addicionalment, la Societat disposa d'una assegurança que cobreix els costos legals o danys potencials contra administradors i directius.
- **Riscos fiscals:** el Grup Colonial està exposat a la normativa fiscal general dels països en què opera, com també a l'específica del règim SOCIMI. En aquest sentit, Colonial disposa d'una política fiscal, d'una estratègia fiscal i d'un sistema de gestió de riscos fiscals, que estableixen les mesures adequades per al control i seguiment de la gestió dels riscos d'aquest àmbit.

Riscos de reporting:

Amb la finalitat de donar cobertura a aquesta tipologia de riscos, que puguin generar errors o incompliment de la informació pública emesa pel Grup, i garantir la fiabilitat d'aquesta informació pública, Colonial va desenvolupar un model organitzatiu i de supervisió dels Sistemes de Control Intern de la Informació Financera (SCIIF), i és Auditoria Interna la responsable de realitzar les proves necessàries per verificar el compliment de les polítiques, els manuals i els procediments definits per a les SCIIF, validant l'eficàcia dels controls implantats per mitigar els riscos vinculats en aquests processos.

5. Fets posteriors

Des del 31 de desembre de 2017 i fins a la data de formulació dels presents comptes anuals, no s'han produït fets rellevants ni altres aspectes addicionals dignes d'esment, exceptuant-ne els següents:

a) Adquisició LE Offices Egeo, S.A.U.

Amb data 16 de gener de 2018, la Societat Dominant ha adquirit el 100% del capital social de la societat espanyola LE Offices Egeo, S.A.U. (d'ara endavant, Egeo), propietària d'un immoble d'oficines situat a Madrid. L'import d'aquesta adquisició ha estat de 49.098 milers d'euros, inclosos els costos associats a l'adquisició. Addicionalment, a l'exercici 2018, s'ha procedit a la cancel·lació anticipada del préstec mantingut per Egeo amb una entitat financera per un import de 30.182 milers d'euros, interessos inclosos.

b) Combinació de negocis entre Inmobiliària Colonial SOCIMI, S.A. (societat adquirent) i Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. i societats dependents (societats adquirides)

Tal com s'indica a la Nota 9-c dels presents comptes anuals consolidats, la Societat Dominant ha presentat una oferta pública voluntària d'adquisició d'accions sobre la totalitat del capital social d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., el termini d'acceptació del qual s'estenia des del dia 29 de desembre de 2017 fins al dia 29 de gener de 2018, ambdós inclusivament.

Amb data 2 de febrer de 2018, la Comissió Nacional del Mercat de Valors ha fet públic el resultat de l'OPA, la qual ha estat acceptada per 45.912.569 accions representatives del 81,55% de les accions, a les quals es dirigia l'OPA, i al 58,07% del capital social d'Axiare Patrimoni SOCIMI, S.A., i que ha suposat un desemborsament de 842.955 milers d'euros.

Amb aquest desemborsament, el valor de la participació en Axiare Patrimoni SOCIMI, S.A. és d'1.262.232 milers d'euros, inclòs el valor de la participació a 31 de desembre de 2017, per un import de 419.277 milers d'euros (Nota 9-b).

Amb això, considerant les accions ja posseïdes prèviament per la Societat Dominant, aquesta ha passat a posseir 68.674.633 accions, representatives del 86,86% del capital social d'Axiare Patrimoni SOCIMI, S.A. i no podrà exercir els drets de compra i venda forçosa.

Motivació de la combinació de negocis

Tal com s'exposava en el Fullet explicatiu de l'OPA, amb l'adquisició d'Axiare, el Grup Colonial consolida el seu posicionament com a plataforma europea del mercat d'oficines *prime* de París, Madrid i Barcelona. La cartera d'actius d'Axiare a 30 de setembre de 2017, amb un 74% d'oficines, de les quals un 93% estan ubicades a Madrid, ofereix una complementarietat clara amb l'estratègia del Grup Colonial que consisteix a invertir en els mercats d'oficines de Madrid, Barcelona i París, i se centra en edificis de qualitat. L'adquisició d'Axiare permetrà a Colonial augmentar el valor de la seva cartera actual i aconseguir, d'aquesta manera, una cartera d'actius immobiliaris valorada en aproximadament 10.000 milions d'euros, incrementant l'exposició del Grup a Espanya. Així mateix, les sinergies amb l'adquisició d'Axiare poden suposar un estalvi en costos operatius. D'altra banda, permetria una possible optimització de l'estructura de finançament d'Axiare, com a conseqüència de la seva integració al Grup amb qualificació creditícia de BBB per Standard & Poor's i Baa2 per Moody's.

Informació financera d'Axiare Patrimoni SOCIMI, S.A.

El patrimoni net consolidat d'Axiare Patrimoni SOCIMI, S.A. i societats dependents a 31 de desembre de 2017 és, segons els comptes anuals consolidats formulats el 14 de febrer de 2018, d'1.242.244 milers d'euros.

A la data de formulació dels presents comptes anuals consolidats, no es disposa d'informació financera referida a la data d'adquisició, per la qual cosa no s'ha pogut calcular l'efecte de la combinació de negocis i determinar, en conseqüència, el valor dels actius i passius adquirits.

La informació financera disponible més recent es refereix a l'estat de situació financera consolidat d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. i societats dependents a 31 de desembre de 2017, que és el següent:

Actiu	31 de desembre 2017	Passiu	31 de desembre 2017
		Patrimoni net	1.242.244
Actius intangibles	1.783		
Immobilitzat material	663		
Inversions immobiliàries	1.722.655		
Actius financers no corrents	21.916		
Actius per impostos diferits	7.528	Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers	636.414
Altres actius no corrents	470	Altres passius no corrents	11.388
Actiu no corrent	1.755.015	Passiu no corrent	647.802
Deutors comercials i altres	11.335	Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers	37.711
Actius per impostos	7.282	Creditors comercials	11.979
Efectiu i mitjans equivalents	167.979	Passius per impostos	1.875
Actiu corrent	186.596	Passiu corrent	51.565
Total actiu	1.941.611	Total patrimoni net i passiu	1.941.611

El resultat consolidat net d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. i societats dependents de l'exercici 2017 ha estat de 218.238 milers d'euros.

6. Evolució previsible

A continuació s'ofereixen les perspectives del mercat d'oficines de Madrid, Barcelona i París:

Barcelona i Madrid

A l'economia espanyola, s'ha continuat mostrant en els últims mesos una direcció positiva de certs aspectes que han estat impulsors del creixement econòmic espanyol en els últims anys, que són concretament: 1) una evolució favorable de l'activitat econòmica causant un impacte positiu en el mercat laboral; 2) guanys en competitivitat; 3) els baixos tipus d'interès i 4) les bones perspectives dels crèdits bancaris. D'altra banda, el mercat laboral manté una tendència positiva, amb 1.500.000 afiliats més en la Seguretat Social en els últims tres anys.

En el mercat de Barcelona, cal destacar que, a causa de l'escassetat d'oferta d'espais amplis i de qualitat, especialment en el centre de la ciutat, les prediccions apunten que molts projectes es lliuraran ja prelogats parcialment o totalment. Com a conseqüència, les previsions a llarg termini dels nivells de renda continuen essent a l'alça, i situen Barcelona com una de les ciutats amb major creixement de rendes esperat a Europa, amb un percentatge superior al 3% anual entre 2017 i 2022. Per part seva, Madrid es posiciona com una de les ciutats amb major previsió de creixement de renda a Europa durant els pròxims anys fins al 2021.

París

El mercat de París és un dels més importants a nivell mundial. Durant els últims trimestres s'han observat clars indicis de millora en la demanda especialment per a la zona CBD, on hi ha una clara escassetat de producte *prime*.

Com a conseqüència, per a immobles *prime* en zones CBD, els principals consultors preveuen una consolidació de la tendència positiva iniciada a finals del 2014.

Respecte a les perspectives de creixement, els principals analistes han revisat a l'alça les seves previsions i el creixement aconseguirà previsiblement un 1,8% tant a l'any 2017 com en el 2018, en comparació amb l'1,1% que va tenir lloc en el 2016.

Estratègia a futur

El mercat d'inversió ha registrat volums de contractació rècord. En l'actual entorn de tipus d'interès baixos, es preveu que continuï l'elevat interès inversor pel mercat de París, com el mercat d'oficines més important de l'Eurozona.

En aquest context de Mercat, Colonial està realitzant una política d'inversió selectiva, per tal de maximitzar el valor per als accionistes.

En particular, centra els seus esforços a trobar producte de qualitat en zones de mercat amb potencial i actius, per tal de ser convertits en producte *prime* a través del seu reposicionament.

7. Activitats de recerca i desenvolupament

Com a conseqüència de les pròpies característiques del Grup, les seves activitats i la seva estructura, habitualment a Inmobiliària Colonial S.A. no es realitzen actuacions de recerca i desenvolupament.

8. Accions pròpies

A 31 de desembre de 2017, la Societat disposa de 4.509.440 accions en autocartera amb un valor nominal d'11.274 milers d'euros i que representa un 1,04% sobre el capital social de la Societat Dominant.

9. Altra informació rellevant

Amb data 10 de desembre de 2015, el Consell d'Administració de la Societat Dominant va acordar l'adhesió al Codi de Bones Pràctiques Tributàries. Aquest acord va ser comunicat a l'Administració Tributària amb data 8 de gener de 2016.

10. Mesures Alternatives de Rendiment (European Securities and Markets Authority)

Tot seguit s'inclou un glossari explicatiu de les mesures alternatives de rendiment (*Alternative Performance Measures*), incloent-hi la definició i rellevància d'aquestes per a Colonial, de conformitat amb les recomanacions de l'European Securities and Markets Authority (ESMA) publicades l'octubre de 2015 (*ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures*). Aquestes *Alternative Performance Measures* no han estat auditades ni revisades per l'auditor de la Societat Dominant.

Mesura Alternativa de Rendiment (<i>Alternative Performance Measure</i>)	Forma de càlcul	Definició/Rellevància
EBIT (<i>Earnings before interest and taxes</i>)	Calculat com el “Benefici d’exploració” més “Variacions de valor de les inversions immobiliàries” i “Resultat per variació de valor d’actius i per deteriorament”.	Indicador de la capacitat de generació de beneficis del Grup considerant únicament la seva activitat productiva minorada per l’efecte de l’endeutament i l’efecte impositiu.
EBITDA (<i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i>)	Calculat com el “Benefici d’exploració” ajustat per les “Amortitzacions” i la “Variació neta de provisions”.	Indicador de la capacitat de generació de beneficis del Grup considerant únicament la seva activitat productiva, eliminant les dotacions a l’amortització, l’efecte de l’endeutament i l’efecte impositiu.
Endeutament financer brut (EFB)	Calculat com la suma de les partides “Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers” i “Emissions d’obligacions i valors similars”, excloent-ne “Interessos” (meritats), “Despeses de formalització” i “Altres passius financers” de l’estat de situació financer consolidat.	Magnitud rellevant per analitzar la situació financer del Grup.
EPRA⁽¹⁾ NAV (<i>EPRA Net Asset Value</i>)	Es calcula basant-se en els fons propis de la Societat i ajustant determinades partides seguint les recomanacions de l’EPRA.	Ràtio d’anàlisi estàndard en el sector immobiliari i recomanada per l’EPRA.
EPRA⁽¹⁾ NNAV (<i>EPRA “triple net”</i>)	Calculat ajustant a l’EPRA NAV les partides següents: el valor de mercat dels instruments financers, el valor de mercat del deute financer, els impostos que es meritarien amb la venda dels actius al seu valor de mercat, aplicant la bonificació per reinversió i el crèdit fiscal registrat en balanç, considerant el criteri d’empresa en funcionament.	Ràtio d’anàlisi estàndard en el sector immobiliari i recomanada per l’EPRA.
Valor de mercat excloent-ne costos de transacció o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs	Valoració de la totalitat dels actius en cartera del Grup realitzades per valoradors externs al Grup, deduint els costos de transacció o <i>transfer costs</i> .	Ràtio d’anàlisi estàndard en el sector immobiliari.

(1) EPRA (*European Public Real Estate Association*) o Associació europea de societats patrimonials cotitzades que recomana els estàndards de millors practiques a seguir en el sector immobiliari. La forma de càlcul d’aquestes APM s’ha realitzat seguint les indicacions fixades per EPRA.

Mesura Alternativa de Rendiment (Alternative Performance Measure)	Forma de càlcul	Definició/Rellevància
Valor de mercat incloent-hi costos de transacció o GAV including Transfer costs	Valoració de la totalitat dels actius en cartera del Grup realitzades per valoradors externs al Grup, abans de restar els costos de transacció o <i>transfer costs</i> .	Ràtio d'anàlisi estàndard en el sector immobiliari.
Like-for-Like Rendes	Import de les rendes per lloguers incloses a la partida " <i>Import net de la xifra de negoci</i> " comparables entre dos períodes. Per obtenir-les, s'exclouen d'ambdós períodes les rendes procedents d'inversions o desinversions realitzades entre ambdós períodes, les procedents d'actius inclosos a la cartera de projectes i rehabilitacions, com també altres ajustos atípics (per exemple, indemnitzacions per rescissió anticipada de contractes de lloguer).	Permet comparar, sobre una base homogènia, l'evolució dels ingressos per rendes d'un actiu o grup d'ells.
Like-for-Like Valoració	Import de la Valoració de Mercat excloent-ne costos de transacció comparable entre dos períodes. Per obtenir-ho s'exclouen d'ambdós períodes les rendes per lloguers procedents d'inversions o desinversions realitzades entre ambdós períodes.	Permet comparar, sobre una base homogènia, l'evolució de la Valoració de Mercat de la cartera.
Loan to Value Grup o LtV Grup	Calculat com el resultat de dividir l'endeutament financer brut minorat de l'import de la partida " <i>Efectiu i mitjans equivalents</i> " entre la valoració de mercat, incloent-hi costos de transacció de la cartera d'actius del Grup.	Permet analitzar la relació entre l'endeutament financer net i la valoració dels actius en cartera del Grup.
LtV Holding o LtV Colonial	Calculat com el resultat de dividir l'endeutament financer brut minorat de l'import de la partida " <i>Efectiu i mitjans equivalents</i> " de la Societat Dominant i de les societats espanyoles dependents participades al 100% entre la suma de la valoració de mercat, incloent-hi costos de transacció de la cartera d'actius de la societat capdavantera del Grup i de les societats espanyoles dependents participades al 100% i l'EPRA NAV de la resta de participacions financeres en societats dependents.	Permet analitzar la relació entre l'endeutament financer net i la valoració dels actius en cartera de la societat capçalera de Grup.

Les mesures alternatives de rendiment (*Alternative Performance Measures*) incloses a la taula anterior tenen el seu origen en partides dels comptes anuals consolidats d'Inmobiliària Colonial o en els desglossaments de les partides (subpartides) incloses en les corresponents notes explicatives de la memòria, excepte pel que s'indica a continuació.

Tot seguit s'inclou una conciliació d'aquelles mesures alternatives de rendiment, l'origen de les quals no deriva, en la seva totalitat, de partides o subpartides dels comptes anuals consolidats d'Inmobiliària Colonial, segons el que disposa el paràgraf 28 de les esmentades recomanacions.

EPRA NAV (EPRA Net Asset Value)

Milions d'Euros

	31/12/2017	31/12/2016
"PATRIMONI NET ATRIBUÏBLE ALS ACCIONISTES DE LA SOCIETAT DOMINANT"	3.592	2.302
Inclou:		
(i.a) Revaloració d'actius d'inversió	13	11
(i.b) Revaloració d'actius en desenvolupament	n.a.	n.a.
(i.c) Revaloració d'altres inversions	(58)	51
(ii) Revaloració d'arrendaments financers	n.a.	n.a.
(iii) Revaloració d'actius mantinguts per a la venda	n.a.	n.a.
Exclou:		
(iv) Valor de mercat d'instruments financers	(1)	2
(v.a) Impostos diferits	198	221
(v.b) Fons de comerç conseqüència d'actius diferits	n.a.	n.a.
Inclou/exclou:		
Ajustos de (i) a (v) respecte a interessos d'aliances estratègiques	n.a.	n.a.
EPRA NAV	3.744	2.587

EPRA NNAV (EPRA “triple net”)

Milions d'Euros

	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NAV	3.744	2.587
Inclou:		
(i) Valor de mercat d'instruments financers	1	(2)
(ii) Valor de mercat del deute	(117)	(79)
(iii) Impostos diferits	(200)	(222)
EPRA NNAV	3.428	2.284

Valor de mercat exclouent-ne costos de transacció o GAV excluding Transfer costs

Milions d'Euros

	31/12/2017	31/12/2016
Barcelona	836	761
Madrid	1.497	1.273
París	6.064	5.736
Cartera d'exploració	8.398	7.771
Projectes	519	144
Altres	16	14
Valor participació Axiare	349	141
Total Valor de Mercat exclouent-ne costos de transacció	9.282	8.069
Espanya	3.053	2.333
França	6.229	5.736

Valor de Mercat incloent-hi costos de transacció o GAV including Transfer costs

Milions d'Euros

	31/12/2017	31/12/2016
Total Valor de Mercat excloent-ne costos de transacció	9.282	8.069
Més: costos de transacció	459	409
Total Valor de Mercat incloent-hi costos de transacció	9.741	8.478
Espanya	3.121	2.387
França	6.619	6.092

Like-for-Like Rendes

Milions d'Euros

	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingressos per rendes 2015	27	35	169	231
<i>Like-for-Like</i>	3	1	11	15
Projectes i altes	0	(1)	15	14
Inversions i desinversions	0	7	1	8
Altres i indemnitzacions	(0)	0	3	3
Ingressos per rendes 2016	30	43	198	271
<i>Like-for-Like</i>	3	1	6	10
Projectes i altes	0	0	(5)	(5)
Inversions i desinversions	2	8	(3)	7
Altres i indemnitzacions	0	0	0	0
Ingressos per rendes 2017	35	52	196	283

Like-for-Like Valoració

Milions d'Euros

	31/12/2017	31/12/2016
Valoració a 1 de gener	8.069	6.913
<i>Like-for-Like</i> Espanya	265	151
<i>Like-for-Like</i> França	679	494
Adquisicions	625	524
Desinversions	(356)	(13)
Valoració a 31 de desembre	9.282	8.069

Loan to Value Grup o LtV Grup

Milions d'Euros

	31/12/2017	31/12/2016
Endeutament financer brut	4.170	3.633
Menys: "Efectiu i mitjans equivalents"	(1.104)	(105)
(A) Endeutament financer net	3.066	3.528
Valor de Mercat incloent-hi costos de transacció	9.741	8.478
Més: Accions en autocartera de la Societat Dominant valorades a EPRA NAV	39	41
(B) Valor de Mercat incloent-hi costos de transacció i autocartera Societat Dominant	9.780	8.519
Loan to Value Grup (A)/(B)	31,3%	41,4%

LtV Holding o LtV Colonial

Milions d'Euros

Societat Holding	31/12/2017	31/12/2016
Endeutament financer brut	2.488	1.647
Menys: "Efectiu i mitjans equivalents" de la Societat Dominant i de les societats espanyoles dependents participades al 100%	(1.085)	(80)
(A) Endeutament financer net	1.403	1.567
(B) Valor de Mercat incloent-hi costos de transacció	5.562	4.439
<i>Loan to Value Holding (A)/(B)</i>	25,2%	35,3%

11. Informe anual de Govern Corporatiu

De conformitat amb el que es disposa a l'article 538 de la Llei de Societats de Capital, es fa constar que l'Informe Anual de Govern Corporatiu corresponent a l'exercici 2017 s'inclou en el present Informe de Gestió en la seva corresponent secció separada.

3. Informe anual de govern corporatiu 2017

Inmobiliaria Colonial, S.A.
Informe anual de govern corporatiu
de les societats anònimes cotitzades

A. Estructura de la propietat

A.1 Completi el següent quadre sobre el capital social de la societat:

Data d'última modificació	Capital social (€)	Nombre d'accions	Nombre de drets de vot
30/11/2017	1.088.293.390	435.317.356	435.317.356

Indiqui si hi ha distintes classes d'accions amb diferents drets associats:

No

Classe	Nombre d'accions	Nominal unitari	Nombre unitari de drets de vot	Drets diferents
-	-	-	-	-

A.2 Detalli els titulars directes i indirectes de participacions significatives, de la seva societat a la data de tancament d'exercici, exclosos els consellers:

Nom o denominació social de l'accionista	Nombre de drets de vot directes	Nombre de drets de vot	% sobre el total de drets de vot
Qatar Investment Authority	-	41.610.141	9,559
Aguila LTD	-	28.800.183	6,616
Inmo, S.L.	-	20.011.190	4,597
Deutsche Bank, A.G.	8.135.389	-	1,869
BlackRock Inc.	-	11.055.142	2,540

Nom o denominació social del titular indirecte de la participació	A través de: Nom o denominació social del titular directe de la participació	Nombre de drets de vot
Qatar Investment Authority	QH Netherlands BV	41.610.141
Aguila LTD	Park, S.A.R.L.	28.800.183
Inmo, S.L.	Trudonba XXI, S.L.U.	20.011.190
BlackRock Inc.	BlackRock Holding	11.055.142

Indiqui els moviments en l'estructura accionarial més significatius produïts durant l'exercici:

Nom o denominació social de l'accionista	Data de l'operació	Descripció de l'operació
BlackRock, Inc	20/01/2017	S'ha descendit del 3% del capital social
BlackRock, Inc	24/04/2017	S'ha superat el 3% del capital social
BlackRock, Inc	09/05/2017	S'ha descendit del 3% del capital social
BlackRock, Inc	11/05/2017	S'ha superat el 3% del capital social
BlackRock, Inc	19/12/2017	S'ha descendit del 3% del capital social
BlackRock, Inc	28/12/2017	S'ha superat el 3% del capital social
Inmo, S.L.	05/05/2017	S'ha superat el 5% del capital social
Inmo, S.L.	24/04/2017	S'ha superat el 3% del capital social
Inmobiliaria Espacio, S.A.U.	12/01/2017	S'ha descendit del 3% del capital social
Invesco Limited	15/03/2017	S'ha descendit de l'1% del capital social
Invesco Limited	28/04/2017	S'ha superat l'1% del capital social
Invesco Limited	02/05/2017	S'ha descendit de l'1% del capital social
Invesco Limited	12/06/2017	S'ha superat l'1% del capital social
Invesco Limited	13/09/2017	S'ha descendit de l'1% del capital social
Fidelity International Limited	18/01/2017	S'ha descendit de l'1% del capital social
Fidelity International Limited	29/11/2017	S'ha superat l'1% del capital social
Fidelity International Limited	04/12/2017	S'ha descendit de l'1% del capital social
Joe Lewis	24/04/2017	S'ha descendit del 3% del capital social

A.3 Completi els següents quadres sobre els membres del Consell d'Administració de la societat, que posseïxin drets de vot de les accions de la societat:

Nom o denominació social del conseller	Nombre de drets de vot directes	Drets de vot indirectes	% sobre el total de drets de vot
Sr. Juan José Brugera Clavero	148.049	–	0,034
Sr. Pedro Viñolas Serra	236.898	–	0,054
Sr. Carlos Fernández González	–	79.378.647	18,235
Sra. Ana Sainz de Vicuña Bemberg	1.550	–	0,000
Sr. Carlos Fernández-Lerga Garralda	6.361	5.670	0,003
Sr. Javier Iglesias de Ussel Ordís	1.820	–	0,000
Sr. Luis Maluquer Trepap	20.000	2.500	0,005

Nom o denominació social del titular indirecte de la participació	A través de: Nom o denominació social del titular directe de la participació	Nombre de drets de vot
Sr. Carlos Fernández González	Grupo Far-Luca, S.A. de C.V.	79.378.647
Sr. Carlos Fernández-Lerga Garralda	EUR Consultores, S.L.	5.670
Sr. Luis Maluquer Trepap	Sra. Marta Maluquer Domingo	2.500
% total de drets de vot en poder del Consell d'Administració		18,331

Completi els següents quadres sobre els membres del Consell d'Administració de la societat, que posseïxin drets sobre accions de la Societat:

Nom o denominació social del conseller	Nombre de drets directes	Drets indirectes			% sobre el total de drets de vot
		Titular directe	Nombre de drets de vot	Nombre d'accions equivalents	
Sr. Juan José Brugera Clavero	148.049	–	–	148.049	0,034
Sr. Pedro Viñolas Serra	236.898	–	–	236.898	0,054
Sr. Carlos Fernández-Lerga Garralda	6.361	EUR Consultores, S.L.	5.670	12.031	0,003
Sr. Carlos Fernández González	–	Grupo Far-Luca, S.A. de C.V.	79.378.647	79.378.647	18,235
Sra. Ana Sainz de Vicuña Bemberg	1.550	–	–	1.550	0,000
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	–	–	–	–	0,000
Sr. Adnane Mousannif	–	–	–	–	0,000
Sr. Carlos García Cañizares	–	–	–	–	0,000
Sr. Javier Iglesias de Ussel Ordís	1.820	–	–	1.820	0,000
Sr. Luis Maluquer Trepap	20.000	Sra. Marta Maluquer Domingo	2.500	22.500	0,005

A.4 Indiqui, si s'escau, les relacions d'índole familiar, comercial, contractual o societària que hi hagi entre els titulars de participacions significatives, en la mesura en què siguin conegudes per la societat, tret que siguin escassament rellevants o derivin del gir o tràfic comercial ordinari:

Nom o denominació social relacionats	Típus de relació	Breu descripció
–	–	–

A.5 Indiqui, si s'escau, les relacions d'índole comercial, contractual o societària que hi hagi entre els titulars de participacions significatives, i la societat i/o el seu grup, tret que siguin escassament rellevants o derivin del gir o tràfic comercial ordinari:

Nom o denominació social relacionats	Típus de relació	Breu descripció
–	–	–

A.6 Indiqui si han estat comunicats a la societat pactes parasocials que l'afectin segons el que s'estableix en els articles 530 i 531 de la Llei de societats de capital. Si s'escau, descriu-los breument i relacioni els accionistes vinculats pel pacte:

No

Indiqui si la Societat coneix l'existència d'accions concertades entre els seus accionistes. Si s'escau, descriu-les breument:

No

En el cas que durant l'exercici s'hagi produït alguna modificació o ruptura d'aquests pactes o acords o accions concertades, indiqui-ho expressament:

N/A

A.7 Indiqui si hi ha alguna persona física o jurídica que exerceixi o pugui exercir el control sobre la societat, d'acord amb l'article 5 de la Llei del mercat de valors. Si s'escau, identifiqueu-la:

No

A.8 Completi els següents quadres sobre l'autocartera de la societat:

A data de tancament de l'exercici:

Nombre d'accions directes	Nombre d'accions indirectes (*)	% total sobre capital social
4.509.440	–	1,04%

(*) A través de:

Nom o denominació social del titular directe de la participació	Nombre d'accions directes
Total:	

Detalli les variacions significatives, d'acord amb el que es disposa en el Reial Decret 1362/2007, produïdes durant l'exercici:

Expliqui les variacions significatives

Durant l'exercici 2017 l'autocartera de la Societat ha patit diverses variacions, i ha passat de posseir el gener de 2017 l'1,703% en finalitzar l'exercici amb un percentatge corresponent al 3,413% del capital social. A aquests efectes, durant aquest exercici la Societat ha realitzat a la Comissió Nacional del Mercat de Valors les corresponents comunicacions sobre les variacions d'autocartera, de dates 10 de gener, 27 de febrer i 8 de novembre.

A l'exercici 2017 es van establir dos programes de recompra que van ser comunicats al mercat a través dels corresponents fets rellevants (núm. registre 244738 / núm. registre 250082 / núm. registre 257437 / núm. registre 258438). A l'empara dels referits programes, la Societat va adquirir accions representatives d'aproximadament el 2,8% del capital social actual, les adquisicions del qual van ser igualment comunicades al mercat a través dels corresponents fets rellevants.

Igualment, en el context de l'operació de l'oferta pública d'adquisició d'Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., el Consell d'Administració de la Societat va acordar, amb data 28 de novembre de 2017, procedir a la venda d'un nombre màxim de 13.575.000 accions pròpies, sota unes determinades condicions, a fi de finançar adequadament la indicada operació, i es varen col·locar 9.907.257 accions pròpies.

D'altra banda, la Societat durant l'exercici 2017 ha tingut subscrit un contracte de liquiditat, els moviments del qual han estat comunicats al mercat, igualment, mitjançant els fets rellevants oportuns.

A.9 Detalli les condicions i termini del mandat vigent de la Junta d'Accionistes al Consell d'Administració per emetre, recomprar o transmetre accions pròpies.

La Junta General d'accionistes d'Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A. (la "**Societat**" o "**Inmobiliària Colonial**") celebrada el dia 29 de juny de 2017 va autoritzar el Consell d'Administració, sota el punt cinquè de l'ordre del dia, per a l'adquisició derivativa d'accions pròpies, revocant l'autorització conferida mitjançant l'acord de 30 de juny de 2014. Respecte als termes i condicions de l'autorització: i) el valor nominal de les accions adquirides, directament o indirectament, sumant-se al que ja posseeixen la Societat i les seves filials, no podrà excedir el 10% del capital social subscrit o de l'import màxim que pugui establir-se legalment; ii) el preu mínim o contraprestació per a l'adquisició serà de 0,01 euros per acció i el preu màxim o contraprestació per l'adquisició serà l'equivalent al valor de cotització de les accions pròpies adquirides en un mercat regulat secundari oficial en el moment de l'adquisició; iii) les modalitats d'adquisició podran consistir en compravenda, permuta o qualsevol altra modalitat de negoci a títol oneros, segons ho aconsellin les circumstàncies, i iv) la durada de l'autorització és per 5 anys. Així mateix, l'autorització atorgada preveu expressament que les accions adquirides puguin ser utilitzades, totalment o parcialment, per a la seva entrega o transmissió a administradors, directius o empleats de la Societat o de les societats del seu Grup, directament o com a conseqüència de l'exercici per part d'aquells de drets d'opció, tot això en el marc dels sistemes retributius referenciats al valor de cotització de les accions de la Societat.

Pel que fa a l'autorització per emetre accions, la Junta General d'accionistes d'Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A., celebrada el 29 de juny de 2017 va autoritzar el Consell d'Administració, conforme al que disposa l'article 297.1 b) de la Llei de Societats de Capital perquè, dins el termini màxim de 5 anys, pogués augmentar el capital social, mitjançant aportacions dineràries, fins a la meitat de la xifra del capital social, en una o diverses vegades, i en l'oportunitat i quantia que consideri adequades, revocant l'autorització conferida mitjançant l'acord novè de la Junta General Ordinària d'Accionistes de la Societat de 28 de juny de 2016. Dins la quantia màxima indicada, es va atribuir al Consell d'Administració la facultat d'excloure el dret de subscripció preferent, i va quedar limitada aquesta facultat a un import nominal màxim, en conjunt, igual al 20% de la xifra del capital social.

A.9 bis Capital flotant estimat:

	%
Capital flotant estimat	55,45%

A.10 Indiqui si hi ha qualsevol restricció a la transmissibilitat de valors i/o qualsevol restricció al dret de vot. En particular, es comunicarà l'existència de qualsevol tipus de restriccions que puguin dificultar la presa de control de la Societat mitjançant l'adquisició de les seves accions en el mercat.

No

A.11 Indiqui si la Junta General ha acordat adoptar mesures de neutralització davant d'una oferta pública d'adquisició en virtut del que es disposa a la Llei 6/2007.

No

Si s'escau, expliqui les mesures aprovades i els termes en què es produirà la ineficiència de les restriccions:

A.12 Indiqui si la societat ha emès valors que no es negocien en un mercat regulat comunitari.

No

Si s'escau, indiqui les diferents classes d'accions i, per a cada classe d'accions, els drets i obligacions que confereix.

B. Junta General

B.1 Indiqui i, si s'escau, detalli si hi ha diferències amb el règim de mínims previst a la Llei de Societats de Capital (LSC) respecte al quòrum de constitució de la Junta General.

No

Descrui en què es diferencia del règim previst a la LSC.

B.2 Indiqui i, si s'escau, detalli si hi ha diferències amb el règim previst a la Llei de Societats de Capital (LSC) per a l'adopció d'acords socials:

No

Descrui en què es diferencia del règim previst a la LSC.

B.3 Indiqui les normes aplicables a la modificació dels estatuts de la societat. En particular, es comunicaran les majories previstes per a la modificació dels estatuts, com també, si s'escau, les normes previstes per a la tutela dels drets dels socis en la modificació dels estatuts.

De conformitat amb els Estatuts Socials, perquè la Junta pugui acordar vàlidament l'augment o la reducció de capital o qualsevol altra modificació dels estatuts socials, hi hauran de concórrer, en primera convocatòria, accionistes que, presents o representats, posseeixin, almenys, el 50% del capital subscrit amb dret a vot. En segona convocatòria serà suficient la concurrència del 25% d'aquest capital. Pel que fa a l'adopció d'acords, els Estatuts Socials estableixen que es votaran separadament aquells assumptes que siguin substancialment independents, en particular, la modificació de cada article o grup d'articles dels Estatuts Socials que tinguin autonomia pròpia. Així mateix, si el capital present o representat superés el 50% bastarà que l'acord s'adopti per majoria absoluta, mentre que es requerirà el vot favorable dels dos terços del capital present o representat a la Junta General 6, quan en segona convocatòria hi concorrin accionistes que representin el 25% o més del capital subscrit amb dret de vot sense assolir el 50%.

B.4 Indiqui les dades d'assistència a les juntes generals celebrades a l'exercici al qual és refereix el present informe i els de l'exercici anterior.

Data Junta General	Dades d'assistència				
	% de presència física	% en representació	% vot a distància		
			Vot electrònic	Altres	Total
28/06/2016	26,00%	45,69%	0,00%	1,63%	71,69%
29/06/2017	36,82%	41,17%	0,00%	10,52%	77,99%

B.5 Indiqui si hi ha alguna restricció estatutària que estableixi un nombre mínim d'accions necessàries per a assistir a la Junta General:

Sí

Nombre d'accions necessàries per a assistir a la Junta General

500

B.6 Derogat

B.7 Indiqui l'adreça i mode d'accés a la pàgina web de la societat a la informació sobre govern corporatiu i altra informació sobre les juntes generals que s'hagi de posar a disposició dels accionistes a través de la pàgina web de la Societat.

<https://www.inmocolonial.com/accionistas-inversores/gobierno-corporativo/juntas-generales>

C. Estructura de l'administració de la Societat

C.1 Consell d'Administració

C.1.1 Nombre màxim i mínim de consellers previstos en els estatuts socials:

Nombre màxim de consellers	15
Nombre mínim de consellers	5

C.1.2 Completi el següent quadre amb els membres del consell:

Nom o denominació social del conseller	Categoria Repres. del Conseller	Càrrec en el Consell	Data primer nomenament	Data últim nomenament	Procediment d'elecció
Sr. Juan José Brugera Clavero	Executiu	President	19/06/2008	30/06/2014	Acord Junta General d'Accionistes
Sr. Pedro Viñolas Serra	Executiu	Conseller Delegat	18/07/2008	30/06/2014	Acord Junta General d'Accionistes
Sr. Carlos Fernández González	Dominical	Conseller	28/06/2016	28/06/2016	Acord Junta General d'Accionistes
Sr. Juan Carlos García Cañizares	Dominical	Conseller	30/06/2014	30/06/2014	Acord Junta General d'Accionistes
Sr. Adnane Mousannif	Dominical	Conseller	28/06/2016	28/06/2016	Acord Junta General d'Accionistes
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Dominical	Conseller	12/11/2015	28/06/2016	Acord Junta General d'Accionistes
Sr. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Independent	Conseller Independent Coordinador	19/06/2008	30/06/2014	Acord Junta General d'Accionistes
Sra. Ana Sainz de Vicuña Bemberg	Independent	Conseller	30/06/2014	30/06/2014	Acord Junta General d'Accionistes
Sr. Luis Maluquer Trepal	Independent	Conseller	31/07/2013	30/06/2014	Acord Junta General d'Accionistes
Sr. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Independent	Conseller	19/06/2008	30/06/2014	Acord Junta General d'Accionistes
Nombre total de consellers					10

Indiqui els cessaments que s'hagin produït en el Consell d'Administració durant el període subjecte a informació:

Nom o denominació social del conseller	Categoria del conseller en el moment de cessament	Data de baixa
Sr. Juan Villar Mir de Fuentes	Dominical	22/05/2017

C.1.3 Completi els següents quadres sobre els membres del Consell i la seva distinta categoria:

Consellers executius

Nom o denominació social del conseller	Càrrec en l'organigrama de la Societat
Sr. Juan José Brugera Clavero	President
Sr. Pedro Viñolas Serra	Conseller Delegat
Nombre total de consellers executius	2
% sobre el total del consell	20,00%

Consellers externs dominicals

Nom o denominació social del conseller	Nom o denominació de l'accionista significatiu a qui representa o que ha proposat el seu nomenament
Sr. Carlos Fernández González	Sr. Carlos Fernández González
Sr. Juan Carlos García Cañizares	Aguila, LTD
Sr. Adnane Mousannif	Qatar Investment Authority
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Qatar Investment Authority
Nombre total de consellers dominicals	4
% sobre el total del consell	40,00%

Consellers externs independents

Nom o denominació del conseller

Sra. Ana Sainz de Vicuña Bemberg

Perfil

Llicenciada en Economia Agrària per la *Reading University* del Regne Unit i compta amb un *Program for Management Development* per la Universitat de Harvard.

Va treballar durant 18 anys (1984-2003) a Merrill Lynch a Espanya. Va iniciar la seva carrera a la Banca Privada, on hi va estar 12 anys. Posteriorment es va incorporar a la Societat de Valors i Borsa que es va constituir després de l'adquisició de FG, essent responsable de la integració d'aquesta, de la mà del Sr. Claudio Aguirre, i posteriorment responsabilitzant-se de les Operacions, Sistemes, RRHH i Finances. Finalment va ser nomenada Director General de la sucursal a Espanya de Merrill Lynch International Bank.

Actualment forma part del Comitè fundacional de la Fundació ARPE (*Foundation for Art Research Partnership and Education*). Des de 2004, és membre del Consell i del Comitè de Direcció de Corporació Financera Guadalmar (CFG), un *Family Office* amb actius a Espanya i Llatinoamèrica, principalment Argentina i Xile. Supervisa el Comitè d'Actius Financers que gestiona les carteres de valors, com també les inversions de la família en el Grup Security, del qual també és Consellera, i en els Grups hotelers Awasi i W Santiago.

L'any 2011 va ser nomenada Consellera de la societat Terold Invest, S.L. i el juliol de 2015 va ser nomenada Consellera d'Acciona, S.A. En aquesta última entitat també és membre del Comitè d'Auditoria. El febrer de 2017 ha estat nomenada Consellera de l'entitat Prosegur Cash, S.A. i també forma part del Comitè de Nomenaments i Retribucions.

Nom o denominació del conseller

Sr. Carlos Fernández-Lerga Garralda

Perfil

Llicenciat en Dret per la Universitat de Navarra, Màster en Estudis Europeus per la Universitat de Lovaina (Bèlgica) i cursos de Doctorat en Dret a la Universitat Complutense de Madrid, com també Cursos d'Especialització en Dret Mercantil per a postgraduats al Centre de Formació del Banc d'Espanya. Va completar els seus estudis en Dret Internacional a l'Acadèmia de Dret Internacional de L'Haia, en Dret Comparat i Organitzacions Internacionals a Estrasburg i en el *Collège Universitaire d'études fédéralistes* Niça, Val d'Aosta.

Des de 1978 fins a 1983 va ser Vocal Assessor del Ministre i de la Secretaria d'Estat per a les Relacions amb les Comunitats Europees, des d'on va participar a la negociació de l'adhesió d'Espanya. Així mateix, des de 1984 fins a 1986 va ocupar el càrrec de Director General d'Assessorament Comunitari en el Grup Banco Hispano Americano. Ha estat també Conseller d'Abantia Corporación. Ha estat així mateix Conseller coordinador i president de la Comissió de Nomenaments i Retribucions de Gamesa Corporación Tecnològica, S.A. (*Lead Independent Director*) i Conseller General de La Caixa. Membre del Secretariat Internacional de la *World Federalist Youth* (Amsterdam, Holanda); Secretari de la LECE, Madrid (Lliga Europea de Cooperació Econòmica); Secretari de la Fundació per al Progrés i la Democràcia, Diputat (Tresorer) de la Junta de Govern de l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Madrid, vocal de la Comissió Executiva del Real Instituto Elcano i Patró de les Fundacions Consell Espanya/EEUU i Consell Espanya/Xina. Així mateix, ha desenvolupat una important feina docent a la Facultat de Ciències Polítiques de la Universitat Complutense i a l'Institut d'Estudis Europeus de la Universitat d'Alcalá de Henares, entre altres, i és autor de nombroses publicacions en matèries jurídiques.

En l'actualitat és President d'Iberdrola Ingeniería y Construcción, S.A. i continua en l'exercici de l'Advocacia des del seu despatx Carlos Fernández-Lerga Abogados, i es dedica fonamentalment a l'Assessorament legal en Dret Mercantil i Civil. Així mateix, en l'actualitat és membre del Consell d'Administració de SFL.

Consellers externs independents

Nom o denominació del conseller

Sr. Luis Maluquer Trepas

Perfil

Llicenciat en Dret per la Universitat de Barcelona i Diplomata en Institucions Internacionals per la Universit  de Genève.

Al llarg de la seva vida professional, a través del despatx Maluquer Advocats, SCP, ha assessorat a diverses entitats nacionals i internacionals, prestant els seus serveis en l'àmbit de la consultoria, de l'assessorament jurídic i dels litigis judicials, arbitratges i processos de mediació. Aix  mateix, compta amb experiència docent en diverses institucions com la Cambra de Comerç de Barcelona i va exercir com a conseller de l'Association Europeenne pour le Droit Bancaire et Financier (AEDBF Paris).

 s soci fundador del Despatx Maluquer Advocats, SCP i conseller i secretari de diverses entitats, entre les quals es troba SFL de la qual és conseller. Aix  mateix,  s apoderat especial, secretari del consell en diverses filials de companyies franceses i de la Confederació Helv tica, especialment en els sectors d'infraestructures i agroalimentari.  s actualment President de la Cambra Argentina de Comerç a Espanya.

Nom o denominació del conseller

Sr. Javier Iglesias de Ussel Ord s

Perfil

Javier Iglesias de Ussel Ord s compta amb una dilatada carrera en el món financer. El 1974 s'incorpora a Londres a Lloyds Bank Internacional on al llarg de 21 anys tindrà diversos llocs de responsabilitat en Banca Corporativa a Dubai, Sao Paulo, Asunción i Madrid. L'any 1995 s'incorpora a The Bank of New York i és nomenat Country Manager per a la Península Ib rica. El 2002 es trasllada a Nova York i és nomenat Director General per a Am rica Llatina. Del 2008 fins a desembre del 2013 va dirigir l'Oficina de Representació del banc xilè Banco de Crédito e Inversiones. Des de 2008 el Sr. Iglesias de Ussel  s Conseller Independent en Immobiliària Colonial i des de març de 2015 és també Conseller Independent a Aresbank.

El Sr. Iglesias de Ussel  s Llicenciat en Història Moderna per la Universitat de Barcelona i al llarg de la seva carrera professional ha participat en un gran nombre de cursos en Direcció i Administració d'Empreses, Màrqueting, Anàlisi de Risc i Prevenció contra el Blanqueig de Diners. Ha viscut 22 anys fora d'Espanya i parla anglès, francès i portugu s.

Nombre total de consellers independents	4
% total del Consell	40,00%

Indiqui si algun conseller qualificat com a independent percep de la Societat, o del seu mateix grup, qualsevol quantitat o benefici per un concepte diferent de la remuneració de conseller, o manté o ha mantingut, durant l'últim exercici, una relació de negocis amb la Societat o amb qualsevol societat del seu grup, ja sigui en nom propi o com a accionista significatiu, conseller o alt directiu d'una entitat que mantingui o hagués mantingut aquesta relació.

No

Si s'escau, s'inclourà una declaració motivada del Consell sobre les raons per les quals considera que aquest conseller pot exercir les seves funcions en qualitat de conseller independent.

Altres Consellers Externs

S'identificaran els altres consellers externs i es detallaran els motius pels quals no es puguin considerar dominicals o independents i els seus vincles, ja sigui amb la societat, els seus directius, o els seus accionistes:

Nom o denominació social del Conseller	Motius	Societat, directiu o accionistes amb el qual manté el vincle
–	–	–
Nombre total d'altres consellers externs		0
% total del consell		0

Indiqui les variacions que, si s'escau, s'hagin produït durant el període en la categoria de cada conseller:

Nom o denominació social del conseller	Data del canvi	Categoria anterior	Categoria actual
–	–	–	–

C.1.4 Completi el següent quadre amb la informació relativa al nombre de conselleres durant els últims 4 exercicis, com també la categoria d'aquestes conselleres:

	Nombre de conselleres				% sobre el total de consellers de cada categoria			
	Exercici 2017	Exercici 2016	Exercici 2015	Exercici 2014	Exercici 2017	Exercici 2016	Exercici 2015	Exercici 2014
Executiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	1	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%
Independent	1	1	1	1	25,00%	25,00%	33,33%	33,33%
Altres externes	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	1	1	1	2	10,00%	9,09%	9,09%	18,18%

C.1.5 Expliqui les mesures que, si s'escau, s'hagin adoptat per procurar incloure en el Consell d'Administració un nombre de dones que permeti assolir una presència equilibrada de dones i homes.

Explicació de les mesures

El Reglament del Consell d'Administració preveu, entre les diferents obligacions del Consell d'Administració, la de vetllar perquè els procediments de selecció dels seus membres afavoreixin la diversitat de gènere, d'experiències i de coneixements, com també que no pateixin de matisos implícits que puguin implicar cap discriminació i, en particular, que facilitin la selecció de conselleres. En aquest sentit, a l'exercici 2016 el Consell d'Administració va aprovar una Política de Selecció de Candidats a Conseller d'Inmobiliària Colonial, S.A. (la "**Política de Selecció**")

que estableix expressament com a objectiu procurar que l'any 2020 el nombre de conselleres representi almenys el 30% del total de membres del Consell d'Administració.

Durant l'exercici 2017 no s'ha incorporat cap nou membre al Consell d'Administració.

C.1.6 Expliqui les mesures que, si s'escau, hagués convingut la comissió de nomenaments perquè els procediments de selecció no pateixin de matisos implícits que obstaculitzin la selecció de Conselleres, i que la companyia busqui deliberadament i inclogui, entre els potencials candidats, dones que reuneixin el perfil professional buscat:

Explicació de les mesures

Tant el Consell d'Administració com la Comissió de Nomenaments i Retribucions (la "CNR") han vetllat, d'acord amb el que preveuen els Estatuts Socials i el Reglament del Consell d'Administració, perquè els candidats proposats a Consellers reuneixin els requisits d'experiència, competència tècnica i idoneïtat, sense que el fet que no s'hagi nomenat cap consellera es degui a l'existència de matisos implícits en el procediment que obstaculitzin la seva selecció. En aquest sentit, s'ha de destacar que la CNR, té, entre d'altres, les funcions de: i) avaluar les competències, coneixements i experiències necessaris en el Consell d'Administració, definint les funcions i aptituds necessàries en els candidats que hagin de cobrir cada vacant i avaluar el temps i dedicació necessaris perquè puguin exercir eficaçment la seva tasca; ii) establir un objectiu de representació per al sexe menys representat en el Consell d'Administració; i iii) elevar al Consell les propostes de nomenament dels consellers independents i/o informar de les propostes de nomenament dels restants Consellers, per a la seva designació per cooptació o per al seu sotmetiment a la decisió de la Junta General d'Accionistes, com també les propostes per a la reelecció o separació dels consellers per la Junta General d'Accionistes.

Durant l'exercici 2017 no s'han realitzat propostes de nomenament de nous consellers.

Quan a pesar de les mesures que, si s'escau, s'hagin adoptat, sigui escàs o nul el nombre de conselleres, expliqui els motius que ho justifiquin:

Explicació dels motius

Durant l'exercici 2017 no s'han acordat nous nomenaments de consellers.

C.1.6.bis Expliqui les conclusions de la comissió de nomenaments sobre la verificació del compliment de la política de selecció de consellers. I en particular, sobre com aquesta política està promovent l'objectiu que a l'any 2020 el nombre de conselleres representi, almenys, el 30% del total de membres del Consell d'Administració.

Explicació de les conclusions

Amb data 11 d'abril de 2016 la CNR va elevar al Consell d'Administració per a la seva aprovació la Política de Selecció. Aquesta política, que va ser aprovada pel Consell d'Administració en la mateixa data, incloïa els criteris de la CNR sobre la matèria i en concret va establir com a objectiu procurar que l'any 2020 el nombre de conselleres representés almenys el 30% del total de membres del Consell d'Administració.

Igualment, en el primer semestre de 2017, els membres de la CNR van informar favorablement sobre la política de govern corporatiu de la Societat, dins d la qual es preveu expressament que el Consell d'Administració vetlli perquè els procediments de selecció dels seus membres afavoreixin la diversitat de gènere, d'experiències i de coneixements, com també que no pateixin de matisos implícits que puguin implicar cap discriminació, i en particular, que facilitin la selecció de conselleres.

C.1.7 Expliqui la forma de representació en el Consell dels accionistes amb participacions significatives.

De conformitat amb el Reglament del Consell d'Administració de Colonial, el Consell d'Administració, en l'exercici de les seves facultats de proposta a la Junta General d'Accionistes i de cooptació per a la cobertura de vacants, procurarà que en la composició del Consell els consellers dominicals i independents constitueixin àmplia majoria i que el nombre de consellers executius sigui el mínim necessari, tenint en compte l'estructura accionarial de la Societat. En aquest sentit, es consideraran consellers dominicals:

- a) Aquells que posseeixin una participació accionarial igual o superior a la que es consideri legalment com a significativa o que hagin estat designats per la seva condició d'Accionistes, encara que la seva participació accionarial no assoleixi aquesta quantia.
- b) Qui representin accionistes dels assenyalats a la lletra precedent. A l'efecte d'aquesta definició es presumirà que un conseller representa un accionista quan: (i) hagi estat nomenat en exercici del dret de representació proporcional en el Consell d'Administració; (ii) sigui conseller, alt directiu, empleat o prestador no ocasional de serveis significatius a aquest accionista, o a societats pertanyents al seu mateix grup; (iii) de la documentació societària es desprengui que l'accionista assumeix que el conseller ha estat designat per ell o el representa; i (iv) sigui cònjuge, persona lligada per anàloga relació d'afectivitat, o parent fins a segon grau d'un accionista significatiu.

C.1.8 Expliqui, si s'escau, les raons per les quals s'han nomenat consellers dominicals a instància d'Accionistes, la participació accionarial dels quals és inferior al 3% del capital:

Indiqui si no s'han atès peticions formals de presència en el Consell procedents d'Accionistes, la participació accionarial dels quals sigui igual o superior a la d'altres, i a instància d'aquests s'hagin designat consellers dominicals. Si s'escau, expliqui les raons per les quals no s'han atès:

No

C.1.9 Indiqui si algun conseller ha cessat en el seu càrrec abans del termini del seu mandat, si ell mateix ha explicat les seves raons i a través de quin mitjà al Consell, i, en cas que ho hagi fet per escrit a tot el Consell, expliqui tot seguit almenys els motius que ell mateix ha donat:

Nom del conseller	Motiu del cessament
Sr. Juan Villar-Mir de Fuentes	Mitjançant carta, de data 22 de maig de 2017, dirigida al President del Consell d'Administració, el Sr. Villar-Mir de Fuentes va comunicar la seva renúncia com a conseller de Colonial a causa de la reducció de la participació en l'accionariat de Colonial per sota del 3%

C.1.10 Indiqui, en el cas que n'hi hagi, les facultats que tenen delegades el o els conseller/s delegat/s:

Nom o denominació social del conseller	Breu descripció
Sr. Pedro Viñolas Serra	Té atribuïdes totes les facultats legalment i estatutàriament delegables

C.1.11 Identifiqui, si s'escau, els membres del Consell que assumeixin càrrecs d'administradors o directius en altres societats que formin part del grup de la societat cotitzada:

Nom o denominació social del conseller	Denominació social de l'entitat del grup	Càrrec	Té funcions executives?
Sr. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Société Foncière Lyonnaise	Conseller	No
Sr. Luis Maluquer Trepas	Société Foncière Lyonnaise	Conseller	No
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	Société Foncière Lyonnaise	Conseller	No
Sr. Adnane Mousannif	Société Foncière Lyonnaise	Conseller	No
Sr. Juan José Brugera Clavero	Société Foncière Lyonnaise	Conseller	No
Sr. Pedro Viñolas Serra	Société Foncière Lyonnaise	Conseller	No
Sr. Pedro Viñolas Serra	Inmocol Torre Europa, S.A.	Conseller	No
Sr. Pedro Viñolas Serra	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	Conseller	No

C.1.12 Detalli, si s'escau, els consellers de la seva societat que siguin membres del Consell d'Administració d'altres entitats cotitzades en mercats oficials de valors diferents del seu grup, que hagin estat comunicades a la societat:

Nom o denominació social del conseller	Denominació social de l'entitat cotitzada	Càrrec
Sr. Carlos Fernández González	Banco Santander, S.A.	Conseller
Sr. Carlos Fernández González	AmRest Holding, S.E.	Conseller
Sra. Ana Sainz de Vicuña	Acciona, S.A.	Conseller
Sra. Ana Sainz de Vicuña Bemberg	Prosegur Cash, S.A.	Conseller
Sr. Juan Carlos García Cañizares	Valorem, S.A.	Conseller

C.1.13 Indiqui i, si s'escau, expliqui, si la societat ha establert regles sobre el nombre de Consells dels quals puguin formar part els seus consellers:

Sí

Explicació de les regles

El Reglament del Consell d'Administració estableix que el conseller no podrà formar part de més de 3 consells d'administració d'altres societats cotitzades espanyoles diferents de Colonial. Aquesta prohibició podrà ser excepcionalment dispensada pel Consell d'Administració. Addicionalment cal assenyalar que en el Reglament del Consell d'Administració s'estableix, dins els deures generals del conseller, que aquests han d'exercir el càrrec i complir amb els deures imposats per les lleis, els estatuts socials i la resta de normes de règim intern amb la diligència d'un ordenat empresari, tenint en compte la naturalesa del càrrec i les funcions atribuïdes; tenint sempre una dedicació adequada i adoptant les mesures necessàries per a la bona direcció i el control de la Societat.

C.1.14 Derogat**C.1.15 Indiqui la remuneració global del Consell d'Administració:**

Remuneració del Consell d'Administració (milers d'euros)	8.057
Import dels drets acumulats pels consellers actuals en matèria de pensions (milers d'euros)	353
Import dels drets acumulats pels consellers antics en matèria de pensions (milers d'euros)	–

C.1.16 Identifiqui els membres de l'alta direcció que no siguin a la seva vegada consellers executius, i indiqui la remuneració total meritada a favor seu durant l'exercici:

Nom o denominació social	Càrrec/s
Sr. Alberto Alcober Teixidó	Director de Negoci
Sr. Carlos Escosa Farga	Auditor Intern
Sra. Nuria Oferil Coll	Directora Assessoria Jurídica
Sra. Carmina Ganyet Cirera	Directora General Corporativa
Remuneració total alta direcció (en milers d'euros)	2.123

C.1.17 Indiqui, si s'escau, la identitat dels membres del Consell que siguin, a la seva vegada, membres del Consell d'Administració de societats d'accionistes significatius i/o en entitats del seu grup:

Nom o denominació social del conseller	Denominació social de l'accionista significatiu	Càrrec
Sr. Carlos Fernández González	Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V.	President
Sr. Carlos Fernández González	AmRest Holdings, S.E.	Conseller
Sr. Juan Carlos García Cañizares	Bevco Lux, S.A.R.L.	Conseller
Sr. Juan Carlos García Cañizares	SNI International Holdings, S.A.R.L.	Conseller
Sr. Juan Carlos García Cañizares	Park, S.A.R.L.	Conseller
Sheikh Ali Jassim M.J.AI-Thani	Nurabank	Vicepresident i Conseller
Sheikh Ali Jassim M.J.AI-Thani	Qatar Navigation Company	President
Sheikh Ali Jassim M.J.AI-Thani	Qatar Abu Dhabi Investment Company	President
Sr. Adnane Mousannif	Elypont	Conseller

Detalli, si s'escau, les relacions rellevants diferents de les incloses a l'epígraf anterior, dels membres del Consell d'Administració que les vinculen amb els accionistes significatius i/o en entitats del seu grup:

Nom o denominació social del conseller vinculat	Nom o denominació social de l'accionista significatiu vinculat	Descripció relació
—	—	—

C.1.18 Indiqui si s'ha produït durant l'exercici alguna modificació en el Reglament del Consell:

Sí

Descripció modificacions

Les modificacions del Reglament del Consell d'Administració durant l'exercici 2017 han tingut com a finalitat: i) adaptar aquest a la nova denominació social "Inmobiliària Colonial, SOCIMI, S.A.", i ii) establir el nombre màxim de consells d'administració de societats dels quals poden formar part els Consellers de la Societat, a l'efecte de la Recomanació 25 del *Codi de bon govern de les societats cotitzades*.

C.1.19 Indiqui els procediments de selecció, nomenament, reelecció, avaluació i remoció dels consellers. Detalli els òrgans competents, els tràmits a seguir i els criteris a emprar en cadascun dels procediments.

Els procediments de selecció, nomenament i reelecció dels consellers es regulen en el Reglament del Consell d'Administració i es desenvolupen a la Política de Selecció, aprovada pel Consell, a proposta de la CNR. De conformitat amb aquesta política de selecció, en el procés de selecció s'evitaran discriminacions, regint com a principi l'avaluació dels mèrits i capacitat de cadascun dels candidats, cercant en tot cas els candidats més qualificats. Els consellers seran nomenats per la Junta General d'Accionistes o, en cas de vacant anticipada, pel Consell d'Administració en l'exercici de la seva facultat de cooptació. La proposta de nomenament o reelecció de consellers independents correspon a la CNR. A la resta de casos, la proposta correspon al propi Consell. La proposta haurà d'anar acompanyada en tot cas d'un informe justificatiu del Consell en què es valori la competència, experiència i mèrits del candidat proposat, que s'unirà a l'acta de la Junta General o del propi Consell. La proposta de nomenament o reelecció de qualsevol conseller no independent haurà d'anar precedida, a més, d'un informe de la CNR.

A l'efecte que la Junta General pugui disposar de la informació necessària per al nomenament dels consellers, des de la publicació de l'anunci de convocatòria i fins a la celebració de la Junta General, la Societat haurà de publicar ininterrompudament a la pàgina web corporativa, almenys, la següent informació sobre les persones proposades per al nomenament, ratificació o reelecció de membres del Consell: la identitat, el currículum i la categoria a la qual pertanyi cadascun d'ells, com també la proposta i informes esmentats anteriorment i l'informe justificatiu de la CNR en el qual es reculli el resultat de l'anàlisi prèvia de les necessitats del Consell. En cas de persona jurídica, la informació haurà d'incloure la de la persona física designada per a l'exercici permanent de les funcions pròpies del càrrec. El procediment d'avaluació dels consellers es regula, igualment, en el Reglament del Consell d'Administració. En aquest sentit, el Consell en ple avaluarà, una vegada a l'any, i adoptarà, si s'escau, un pla d'acció que corregeixi les deficiències detectades respecte de: (i) la qualitat i eficiència del funcionament del Consell d'Administració; (ii) el funcionament i la composició de les seves Comissions; (iii) la diversitat de composició i competències del Consell d'Administració; (iv) l'exercici del President del Consell d'Administració i del primer executiu de la Societat; i (v) l'exercici i l'aportació de cada conseller, prestant especial atenció als responsables de les distintes comissions del Consell. L'avaluació del President del Consell la dirigirà el Conseller Coordinador. Pel que fa a la remoció dels consellers, el Reglament del Consell d'Administració estableix que els consellers podran ser separats del seu càrrec en qualsevol moment per la Junta General encara que la separació no consti a l'ordre del dia.

A més, els consellers hauran de posar el seu càrrec a disposició del Consell d'Administració i formalitzar, si aquest ho considera convenient amb un informe previ de la CNR, la corresponent dimissió en els casos especificats a l'esmentat Reglament del Consell d'Administració, que es detallen a l'apartat C.1.21 posterior.

El Consell d'Administració no proposarà la separació de cap conseller independent abans del compliment del període estatutari per al qual hagi estat nomenat, excepte quan concorri justa causa, apreciada pel Consell amb un informe previ de la CNR. En particular, s'entendrà que hi ha justa causa quan el conseller passi a ocupar nous càrrecs o contregui noves obligacions que li impedeixin dedicar el temps necessari a l'exercici de les funcions pròpies del càrrec de conseller, incompleixi els deures inherents a càrrec seu o incorri en algunes de les circumstàncies que li facin perdre la seva condició d'independent, d'acord amb el que estableix la legislació aplicable. També podrà proposar-se el cessament de consellers independents com a conseqüència d'ofertes públiques d'adquisició, fusions o altres operacions corporatives similars que suposin un canvi en l'estructura de capital de la Societat, quan aquests canvis vinguin propiciats pel criteri de proporcionalitat. Sense perjudici del que s'ha indicat, el Reglament del Consell d'Administració estableix que els consellers independents no hauran de restar com a tals durant un període continuat superior a 12 anys.

D'altra banda, el Consell d'Administració proposarà el cessament dels restants consellers abans del compliment del període estatutari per al qual van ser nomenats quan concorrin causes excepcionals i justificades aprovades pel propi Consell, i amb un informe previ de la CNR. Quan ja sigui per dimissió o per un altre motiu, un conseller cessi en el seu càrrec abans del termini del seu mandat, explicarà les raons en una carta que remetrà a tots els membres del Consell, sense perjudici que aquest cessament es comuniqui com a fet rellevant i que del motiu del cessament es doni compte a l'Informe Anual de Govern Corporatiu.

C.1.20 Expliqui en quina mesura l'avaluació anual del Consell ha donat lloc a canvis importants en la seva organització interna i sobre els procediments aplicables a les seves activitats:

Descripció modificacions

No s'han produït ja que l'autoavaluació ha estat satisfactòria

C.1.20.bis Descriu el procés d'avaluació i les àrees avaluades que ha realitzat el Consell d'Administració auxiliat, si s'escau, per un consultor extern, respecte de la diversitat de la seva composició i competències, del funcionament i la composició de les seves comissions, de l'exercici del president del Consell d'Administració i del primer executiu de la Societat i de l'exercici i l'aportació de cada conseller.

El Consell d'Administració ha procedit a l'avaluació de la seva composició i competències, del funcionament i composició de les comissions, i de l'exercici del President, del Conseller Delegat, del Conseller Independent Coordinador i del Secretari del Consell. Pel que fa a això, es va procedir a la remissió a tots els consellers d'uns qüestionaris per a les avaluacions indicades, es va procedir a tractar diverses matèries, com també a demanar recomanacions generals de millora. Rebudes les contestacions a aquests, la CNR va procedir a l'elaboració dels corresponents informes d'avaluació sobre el Consell d'Administració, el President, el Conseller Delegat, el Conseller Independent Coordinador i el Secretari del Consell, com també sobre la seva pròpia composició, competències i funcionament, per a la seva elevació al Consell d'Administració. De la mateixa manera, el CAC va procedir a l'elaboració de l'informe d'avaluació sobre la seva composició, competències i funcionament.

La CNR va sol·licitar els serveis de l'entitat Spencer Stuart com a consultor extern en els processos d'avaluació indicats, i aquesta entitat va emetre un informe relatiu a l'adequació del procediment i metodologia aplicada per Colonial en el procés d'avaluació, com també les conclusions en relació amb aquesta.

Després de l'avaluació realitzada, el Consell d'Administració va aprovar els informes d'avaluació corresponents al Consell, les seves comissions, al President, al Conseller Delegat, al Conseller Independent Coordinador i al Secretari conclouent que: (i) el Consell d'Administració posseeix una composició adequada i assumeix i exerceix de manera eficient les facultats i competències que té atribuïdes pels Estatuts Socials i el Reglament del Consell d'Administració, fent prevaler en tot moment en la seva actuació l'interès de la Societat i la maximització del valor

econòmic de la Societat; (ii) la Comissió Executiva, la CNR i el Comitè d'Auditoria i Control ("CAC") posseeixen una adequada composició cadascuna d'elles i assumeixen i compleixen eficientment les competències que els han estat atribuïdes per la normativa aplicable i pels diferents textos corporatius de la Societat; (iii) el President i el Conseller Delegat han complert molt favorablement i adequadament amb les funcions que se'ls ha encomanat; i (iv) el Conseller Independent Coordinador i el Secretari del Consell han complert eficaçment i diligentment les seves funcions.

C.1.20.ter Desglossament, si s'escau, de les relacions de negoci que el consultor o qualsevol societat del seu grup mantinguin amb la societat o qualsevol societat del seu grup.

Les relacions de negoci amb el consultor o qualsevol societat del seu grup han estat les recollides a l'apartat C.1.20 bis anterior, és a dir, com a consultor extern en relació amb l'avaluació del Consell d'Administració, les seves comissions, el President del Consell, el conseller delegat, el Conseller Independent Coordinador i el Secretari del Consell, com també igualment la d'assessor extern en relació amb la política de remuneracions del Consell d'Administració.

C.1.21 Indiqui els supòsits en els quals estan obligats a dimitir els consellers.

En virtut del que disposa el Reglament del Consell d'Administració, els consellers hauran de posar el seu càrrec a disposició del Consell d'Administració i formalitzar, si aquest ho considera convenient, previ informe de la CNR, la corresponent dimissió en els casos següents:

1. Quan incorrin en algun dels supòsits d'incompatibilitat o prohibició legalment establerts.
2. Quan cessin en els llocs executius als quals estigués associat el seu nomenament com a conseller o quan desapareguin les raons per les quals van ser nomenats. En particular, els consellers dominicals presentaran la seva dimissió quan l'accionista a qui representin transmeti íntegrament la seva participació accionarial a Colonial o la rebaixi fins a un nivell que exigeixi la reducció del nombre dels seus consellers dominicals.

En els supòsits en els quals, no obstant el previst en el paràgraf anterior, el Consell d'Administració estimi que hi concorren causes que justifiquin la permanència del conseller, es tindrà en compte en particular la incidència que les noves circumstàncies sobrevingudes puguin tenir sobre la qualificació del conseller.

3. Quan resultin greument amonestats per la CNR per haver infringit les seves obligacions com a consellers.
4. Quan la seva continuïtat com a membre del Consell pugui afectar negativament el funcionament del Consell o perjudicar el crèdit i reputació de la Societat per qualsevol causa. En particular, els consellers hauran d'informar al Consell de les causes penals en les quals apareguin com a imputats, com també de les seves posteriors vicissituds processals. En qualsevol cas, si algun conseller resultés processat o es dictés contra ell interlocutòria d'obertura de judici oral per algun dels delictes assenyalats a la Llei, el Consell examinarà el cas tan aviat com sigui possible i, a la vista de les seves circumstàncies concretes, decidirà si procedeix o no que el conseller continuï en el seu càrrec, i donarà compte raonat d'això a l'informe Anual de Govern Corporatiu.

C.1.22 Derogat

C.1.23 S'exigeixen majories reforçades, diferents de les legals, en algun tipus de decisió?:

No

Si s'escau, descriu les diferències.

C.1.24 Expliqui si hi ha requisits específics, diferents dels relatius als consellers, per a ser nomenat president del Consell d'Administració.

No

C.1.25 Indiqui si el president té vot de qualitat:

Sí

Matèries en les quals hi ha vot de qualitat

No hi ha matèries específiques sobre les quals hi hagi vot de qualitat del President, en la mesura que el tindrà en cas d'empat en qualsevol de les votacions que se sotmetin al Consell d'Administració.

C.1.26 Indiqui si els estatuts o el Reglament del Consell estableixen algun límit a l'edat dels consellers:

No

C.1.27 Indiqui si els estatuts o el Reglament del Consell estableixen un mandat limitat per als consellers independents, diferent al que estableix la normativa:

No

C.1.28 Indiqui si els estatuts o el Reglament del Consell d'Administració estableixen normes específiques per a la delegació del vot en el Consell d'Administració, la forma de fer-ho i, en particular, el nombre màxim de delegacions que pot tenir un conseller, com també si s'ha establert alguna limitació pel que fa a les categories en què és possible delegar, més enllà de les limitacions imposades per la legislació. Si s'escau, detalli aquestes normes breument.

En atenció amb el que s'estableix en el Reglament del Consell d'Administració, la representació es conferirà per escrit i amb caràcter especial per a cada reunió, i només a favor d'un altre membre del consell. No obstant això, els consellers no executius només podran fer-ho en un altre no executiu. Així mateix, el Reglament del Consell d'Administració estipula que, en els casos de delegació, els consellers hauran de donar instruccions concretes al representant sobre el sentit del vot en els assumptes sotmesos a debat.

C.1.29 Indiqui el nombre de reunions que ha mantingut el Consell d'Administració durant l'exercici. Així mateix assenyali, si s'escau, les vegades que s'ha reunit el Consell sense l'assistència del seu president. En el còmput es consideraran assistències les representacions realitzades amb instruccions específiques.

Nombre de reunions del consell	13
Nombre de reunions del Consell sense l'assistència del president	0

Si el president és conseller executiu, indiqui's el nombre de reunions realitzades, sense assistència ni representació de cap conseller executiu i sota la presidència del conseller coordinador.

Nombre de reunions	0
--------------------	---

Indiqui el nombre de reunions que han mantingut a l'exercici les diferents comissions del Consell:

Nombre de reunions de la comissió executiva o delegada	0
Nombre de reunions de la comissió d'auditoria	10
Nombre de reunions de la comissió de nomenaments i retribucions	8

C.1.30 Indiqui el nombre de reunions que ha mantingut el Consell d'Administració durant l'exercici amb l'assistència de tots els seus membres. En el còmput es consideraran assistències les representacions realitzades amb instruccions específiques:

Assistències dels consellers	13
% d'assistències sobre el total de vots durant l'exercici	100%

C.1.31 Indiqui si estan prèviament certificats els comptes anuals individuals i consolidats que es presenten al Consell per a la seva aprovació:

Sí

Identifiqui, si s'escau, la/les persona/es que ha/han certificat els comptes anuals individuals i consolidats de la societat, per a la seva formulació per part del Consell:

Nom	Càrrec
Sra. Àngels Arderiu Ibars	Directora financera

C.1.32 Expliqui, si n'hi hagués, els mecanismes establerts pel Consell d'Administració per evitar que els comptes individuals i consolidats per ell formulats es presentin a la Junta General amb excepcions a l'informe d'auditoria.

El Reglament del Consell d'Administració estableix que el CAC vetllarà perquè el consell d'Administració procuri presentar els comptes a la Junta General d'Accionistes sense limitacions ni excepcions a l'informe d'auditoria. En els supòsits excepcionals en què hi hagi excepcions, el President del CAC i, en casos excepcionals, també els auditors, explicaran amb claredat als accionistes el contingut i abast d'aquestes limitacions o excepcions. En tot cas, i a partir de les funcions que respecte d'això li atorga el Reglament del Consell, el CAC realitza un seguiment continuat en el procés d'elaboració dels comptes individuals i consolidats, a l'efecte d'evitar que siguin formulats amb excepcions a l'informe d'auditoria.

C.1.33 El secretari del Consell té la condició de conseller?

No

Si el secretari no té la condició de conseller, completi el quadre següent:

Nom o denominació social del secretari	Representant
Sr. Francisco Palá Laguna	–

C.1.34 Derogat**C.1.35 Indiqui, si n'hi hagués, els mecanismes concrets establerts per la Societat per a preservar la independència dels auditors externs, dels analistes financers, dels bancs d'inversió i de les agències de qualificació.**

Entre les obligacions del CAC es troba la de preservar la independència de l'auditor extern en l'exercici de les seves funcions. Així mateix, correspon al CAC:

- (i) en cas de renúncia de l'auditor extern, examinar les circumstàncies que l'haguessin motivat;
- (ii) vetllar perquè la retribució de l'auditor extern pel seu treball no comprometi la seva integritat ni la seva independència;
- (iii) supervisar que la Societat comuniqui com a fet rellevant a la Comissió Nacional del Mercat de Valors (CNMV) el canvi d'auditor i l'acompanyi d'una declaració sobre l'eventual existència de desacords amb l'auditor sortint i, si haguessin existit, del seu contingut; i
- (iv) assegurar que la Societat i l'auditor extern respectin les normes vigents sobre prestació de serveis diferents dels d'auditoria, els límits a la concentració del negoci de l'auditor i, en general, la resta de normes sobre independència dels auditors.

De la mateixa manera, també és funció del CAC establir les oportunes relacions amb l'auditor extern per rebre informació sobre aquelles qüestions que puguin suposar amenaça per a la seva independència, per al seu examen pel Comitè, i qualssevol altres relacionades amb el procés de desenvolupament de l'auditoria de comptes, i, quan procedeixi, l'autorització dels serveis diferents dels prohibits, en els termes inclosos en la normativa vigent sobre el règim d'independència, com també aquelles altres comunicacions previstes a la legislació d'auditoria de comptes i a les normes d'auditoria. En tot cas, hauran de rebre anualment dels auditors externs la declaració de la seva independència en relació amb la Societat o entitats vinculades a aquesta directament o indirectament, com també la informació detallada i individualitzada dels serveis addicionals de qualsevol classe prestats i els corresponents honoraris percebuts d'aquestes entitats per l'auditor extern o entitats vinculades a aquest, d'acord amb el que disposa la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes. Correspondrà també al CAC emetre anualment, amb caràcter previ a l'emissió de l'informe d'auditoria de comptes, un informe en què s'expressarà una opinió sobre si la independència dels auditors de comptes o societats d'auditoria resulta compromesa. Aquest informe haurà de contenir, en tot cas, la valoració motivada de la prestació de tots i cadascun dels serveis addicionals als quals fa referència el punt anterior, individualment considerats i, en el seu conjunt, diferents de l'auditoria legal i en relació amb el règim d'independència o amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes.

Adicionalment, el CAC compta amb un procediment d'autorització dels serveis d'auditor extern diferents dels prohibits.

Així mateix, durant l'exercici 2017 s'ha treballat en un esborrany relatiu al Reglament del Comitè d'Auditoria i Control, (havent estat aprovat pel Consell d'Administració en la seva sessió de 22 de febrer de 2018) en línia amb la *Guia Tècnica 3/2017 sobre comissions d'auditoria d'entitats d'interès públic* de la CNMV de 27 de juny de 2017, en el qual s'estableix el procediment i els criteris concrets que defineixen l'actuació del CAC per preservar, entre altres aspectes, la independència dels auditors externs.

C.1.36 Indiqui si durant l'exercici la Societat ha canviat d'auditor extern. Si s'escau identifiqui l'auditor entrant i sortint:

Sí

Auditor sortint	Auditor entrant
Deloitte, S.L.	PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

En el cas que hi hagués desacords amb l'auditor sortint, expliqui el seu contingut:

No

C.1.37 Indiqui si la firma d'auditoria realitza altres treballs per a la societat i/o el seu grup diferents dels d'auditoria, i en aquest cas declari l'import dels honoraris rebuts per aquests treballs i el percentatge que suposa sobre els honoraris facturats a la societat i/o el seu grup:

Sí

	Societat	Grup	Total
Import d'altres treballs diferents dels d'auditoria (milers d'euros)	170	56	226
Import treballs diferents dels d'auditoria / Import total facturat per la firma d'auditoria (en %)	43,25%	13,87%	28,40%

C.1.38 Indiqui si l'informe d'auditoria dels comptes anuals de l'exercici anterior presenta reserves o excepcions. Si s'escau, indiqui les raons donades pel president del comitè d'auditoria per a explicar el contingut i abast d'aquestes reserves o excepcions.

No

C.1.39 Indiqui el nombre d'exercicis que la firma actual d'auditoria porta de forma ininterrompuda realitzant l'auditoria dels comptes anuals de la societat i/o el seu grup. Així mateix, indiqui el percentatge que representa el nombre d'exercicis auditats per l'actual firma d'auditoria sobre el nombre total d'exercicis en els quals els comptes anuals han estat auditats:

	Societat	Grup
Nombre d'anys ininterromputs	1	1
Nombre d'exercicis auditats per la firma actual d'auditoria/ Nre. d'exercicis que la societat ha estat auditada (en %)	3,23%	3,23%

C.1.40 Indiqui i, si s'escau, detalli si hi ha un procediment per al qual els consellers puguin comptar amb assessorament extern:

Sí

Detall el procediment

De conformitat amb el Reglament del Consell d'Administració, la Societat establirà les vies adequades perquè els consellers puguin obtenir l'assessorament necessari per al compliment de les seves funcions incloent-hi, si així ho exigeixen les circumstàncies, assessorament extern amb càrrec a la Societat. En aquest sentit, i a partir de les funcions pròpies del President del Consell, els consellers remetran a aquest les sol·licituds d'assessorament extern que considerin necessàries, i el President procedirà a donar l'oportú trasllat als assessors externs. Igualment, el Reglament del Consell d'Administració estableix que les comissions podran demanar assessorament extern quan ho considerin necessari per a l'exercici de les seves funcions, seguint el mateix procediment que l'indicat en línies anteriors.

C.1.41 Indiqui i, si s'escau, detalli si hi ha un procediment perquè els consellers puguin comptar amb la informació necessària per a preparar les reunions dels òrgans d'administració amb temps suficient:

Sí

Detalli el procediment

D'acord amb el Reglament del Consell d'Administració, en l'exercici de les seves funcions, el conseller té el deure d'exigir i el dret a recaptar de la Societat la informació adequada i necessària per al compliment de les seves obligacions. En aquest sentit, el conseller es troba investit de les més àmplies facultats per informar-se sobre qualsevol aspecte de la Societat, per examinar els seus llibres, registres, documents i altres antecedents de les operacions socials i per inspeccionar totes les seves instal·lacions. Tret que el Consell d'Administració s'hagi constituït o hagi estat excepcionalment convocat per raons d'urgència, el President del Consell d'Administració, amb la col·laboració del Secretari, vetllarà perquè els consellers comptin prèviament i amb suficient antelació amb la informació necessària per a la deliberació i l'adopció d'acords sobre els assumptes a tractar. Així mateix, la Societat ha habilitat un portal, el "Portal del Conseller", on es recull tota la informació i documentació necessària perquè els consellers puguin preparar les reunions del Consell i les seves comissions, com també la documentació de les anteriors sessions.

C.1.42 Indiqui i, si s'escau, detalli si la societat ha establert regles que obliguin els consellers a informar i, si s'escau, dimitir en aquells supòsits que puguin perjudicar el crèdit i reputació de la societat:

Sí

Expliqui les regles

El Reglament del Consell d'Administració estableix que els consellers hauran de posar el seu càrrec a disposició del Consell d'Administració i formalitzar, si aquest ho considera convenient previ informe de la CNR, la corresponent dimissió quan la seva continuïtat com a membre del Consell pugui afectar negativament el funcionament del Consell o perjudicar el crèdit i reputació de la Societat per qualsevol causa. En particular, els consellers hauran d'informar al Consell de les causes penals en les quals apareguin com a imputats, com també de les seves posteriors vicissituds processals. En qualsevol cas, si algun conseller resultés processat o es dictés contra ell interlocutòria d'obertura de judici oral per algun dels delictes assenyalats a la Llei, el Consell examinarà el cas tan aviat com sigui possible i, a la vista de les seves circumstàncies concretes, decidirà si procedeix o no que el conseller continuï en el seu càrrec, i donarà compte raonat d'això a l'informe Anual de govern corporatiu.

C.1.43 Indiqui si algun membre del Consell d'Administració ha informat la Societat que ha resultat processat o s'ha dictat contra ell interlocutòria d'obertura de judici oral, per algun dels delictes assenyalats a l'article 213 de la Llei de societats de capital:

No

Indiqui si el consell d'administració ha analitzat el cas. Si la resposta és afirmativa, expliqui de forma raonada la decisió presa sobre si procedeix o no que el conseller continuï en el seu càrrec o, si s'escau, exposi les actuacions realitzades pel consell d'administració fins a la data del present informe o que tingui previst realitzar.

C.1.44 Detalli els acords significatius que hagi subscrit la Societat i que entrin en vigor, siguin modificats o conculguin en cas de canvi de control de la Societat a partir d'una oferta pública d'adquisició, i els seus efectes.

Colonial té subscrit un crèdit sindicat per import de 350 milions d'euros, en el qual es preveu el venciment anticipat en el cas que es produeixi un canvi de control. Amb data 29/03/2017 Colonial ha subscrit un nou crèdit sindicat per import de 375 milions d'euros que també preveu el venciment anticipat en el cas que es produeixi un canvi de control.

D'altra banda, amb data 02/06/2015 es va realitzar una emissió d'obligacions de 1.250 milions d'euros que preveu, en cas de canvi de control, tal i com es defineix a l'article 42 del Codi de Comerç, el reemborsament anticipat obligatori, tant per al tram amb venciment del juny de 2019 com a per al tram amb venciment del juny 2023, sempre que aquest canvi de control comporti la pèrdua de la qualificació d'"Investment Grade".

Finalment, durant els exercicis 2016 i 2017 es van realitzar les següents emissions de renda fixa a l'empara del programa d'emissió de "valors no participatius" d"Euro Medium Term Note" ("**Programa EMTN**"), que preveu un venciment anticipat de les obligacions, a elecció de l'obligacionista, en el cas que es produeixi un canvi de control: (i) el 21/10/2016, una emissió d'obligacions per un import nominal total de 600 milions d'euros, amb venciment el 28/10/2024; (ii) el 09/11/2016, una emissió d'obligacions simples per un import nominal total de 50 milions d'euros, amb venciment el 10/11/2026; i (iii) el 28/11/2017, una emissió d'obligacions simples per un import nominal total de 800 milions d'euros.

C.1.45 Identifiqui de forma agregada i indiqui, de forma detallada, els acords entre la Societat i els seus càrrecs d'administració i direcció o empleats que disposin d'indemnitzacions, clàusules de garantia o blindatge, quan aquests dimiteixin o siguin acomiadats de forma improcedent o si la relació contractual arriba a la seva fi, amb motiu d'una oferta pública d'adquisició o un altre tipus d'operacions.

Nombre de beneficiaris

3

Tipus de beneficiari

President, Conseller Delegat i Directora General Corporativa

Descripció dels acords

Els consellers executius percebrien, conforme als seus corresponents contractes de prestació de serveis aprovats pel Consell d'Administració, una compensació com a indemnització en el supòsit de cessament o no renovació no justificats dels seus càrrecs, o reducció substancial de les seves funcions respectives, i es meritaria així mateix (i) en els casos de renúncia o dimissió dels seus càrrecs per canvi de control en la Societat o canvi rellevant en la composició del Consell d'Administració, com també (ii) en el supòsit de modificació de les condicions pactades en els seus contractes sense el seu consentiment, entre altres supòsits que estableixi el Consell d'Administració. La indemnització consisteix (a) en relació amb el President, en un import brut equivalent a dues anualitats de la remuneració fixa i variable, amb un mínim d'1.650.000€, i (b) en relació amb el Conseller Delegat, en un import brut equivalent a dues anualitats de la remuneració fixa i variable, amb un mínim d'1.920.000€. Els imports indicats s'actualitzaran anualment de forma automàtica mitjançant l'aplicació de l'IPC o un altre índex oficial de referència que pugui eventualment substituir-lo. En el cas de la Directora General Corporativa, la Clàusula de garantia o blindatge per a determinats casos d'acomiadament o canvi de control li atorga el dret a percebre una indemnització a la terminació de les seves funcions per un import equivalent a 3 anualitats.

Igualment hi ha un Pla d'incentius a llarg termini provat per la Junta General, que consisteix en l'entrega d'accions ordinàries de la Societat condicionada al compliment anual de determinats indicadors, del qual són beneficiaris el President del Consell, el Conseller Delegat i els membres del Comitè de Direcció de Colonial, entre els quals s'inclou la Directora General Corporativa. En aquest pla es preveu que el Consell d'Administració acordarà la liquidació anticipada del Pla i l'entrega del nombre màxim d'accions pendents a cadascun dels beneficiaris en el cas que tingui lloc un "supòsit de liquiditat substancial". Tindran lloc "supòsits de liquiditat substancial" (i) quan s'autoritzi una oferta pública d'adquisició amb la finalitat d'adquirir la totalitat del capital social de Colonial, o (ii) quan s'autoritzi un refinançament de la totalitat del deute de Colonial. En aquest últim cas la liquidació anticipada del Pla estarà subjecta a la ratificació de la CNR.

En el supòsit que durant la vigència d'aquest Pla, el President o el Conseller Delegat siguin acomiadats de forma improcedent, la Junta General no prorrogui el seu mandat o siguin cessats dels seus càrrecs sense justa causa, tindran dret a la liquidació anticipada del Pla i es procedirà a l'entrega del nombre màxim d'accions pendents de liquidar durant els anys que quedessin per a la finalització del termini de durada del Pla. Els beneficiaris perdran el seu dret a l'entrega d'accions en cas d'acomiadament procedent, rescissió amb justa causa o en cas de dimissió per iniciativa d'aquests, com també en cas d'incompliment contractual en matèria de confidencialitat, prohibició

d'ofertament de serveis o competència. En aquests casos els beneficiaris perdran qualsevol dret sobre accions atorgades.

Indiqui si aquests contractes han de ser comunicats i/o aprovats pels òrgans de la societat o del seu grup:

	Consell d'Administració	Junta General
Òrgan que autoritza les clàusules	Sí	No
S'informa a la Junta General sobre les clàusules?		No

C.2 Comissions del Consell d'Administració

C.2.1 Detallí totes les comissions del Consell d'Administració, els seus membres i la proporció de consellers executius, dominicals, independents i altres externs que les integren:

Comissió executiva o delegada		
Nom	Càrrec	Categoria
Sr. Juan José Brugera Clavero	President	Executiu
Sr. Pedro Viñolas Serra	Vocal	Executiu
Sr. Carlos Fernández González	Vocal	Dominical
Sr. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Dominical
Sr. Adnane Mousannif	Vocal	Dominical
Sr. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal	Independent
% de consellers executius		33,33%
% de consellers dominicals		50,00%
% de consellers independents		16,67%
% d'altres externs		0,00%

Expliqui les funcions que té atribuïdes aquesta comissió, descriu els procediments i regles d'organització i funcionament d'aquesta i resumeixi les seves actuacions més importants durant l'exercici.

La Comissió Executiva estarà constituïda per un mínim de tres i un màxim de vuit membres. El seu President i Secretari seran els del Consell d'Administració. La Comissió Executiva podrà nomenar d'entre els seus membres un Vicepresident que exercirà les funcions del President en cas d'absència. El Consell d'Administració designarà els membres de la Comissió Executiva, procurant que l'estructura de participació de les diferents categories de consellers sigui similar a la del propi consell. La designació dels consellers que hagin de constituir la Comissió Executiva requerirà, per a la seva validesa, el vot favorable de dos terços dels components del Consell i no produirà cap efecte fins a la seva inscripció en el Registre Mercantil.

Els membres de la Comissió Executiva cessaran quan ho facin en la seva condició de conseller o quan així ho acordi el consell.

La Comissió Executiva serà convocada pel seu President, per pròpia iniciativa o quan ho sol·licitin dos dels seus membres. La convocatòria es realitzarà mitjançant carta, telegrama, e-mail o telefax, adreçat a cada un dels seus membres amb una antelació mínima de 48 hores a la data de la reunió; no obstant això, podran convocar-se amb caràcter immediat per raons d'urgència. Les reunions se celebraran en el domicili de la Societat o en qualsevol lloc designat pel President i indicat a la convocatòria.

Per a la vàlida constitució de la Comissió Executiva es requereix que concorrin a la reunió, presents o representats, la majoria dels seus membres. Els acords s'adoptaran per majoria absoluta dels membres de la Comissió. En cas de conflicte d'interès, el conseller afectat s'abstindrà d'intervenir en l'operació a la qual el conflicte es refereixi. Els vots dels consellers afectats pel conflicte i que han d'abstenir-se es deduiran a efectes del còmput de la majoria de vots que sigui necessària. En cas d'empat, se sotmetrà l'assumpte al Consell d'Administració.

La Comissió Executiva a través del seu President informará el Consell dels assumptes tractats i de les decisions adoptades per la Comissió, i han de rebre tots els membres del Consell còpia de les actes de les sessions de la Comissió Executiva. Durant 2017 no s'ha celebrat cap reunió de la Comissió Executiva.

Indiqui si la composició de la comissió delegada o executiva reflecteix la participació en el Consell dels diferents consellers en funció de la seva categoria:

Si

Comissió d'auditoria

Nom	Càrrec	Categoria
Sra. Ana Sainz de Vicuña Bemberg	Presidenta	Independent
Sr. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Vocal	Independent
Sr. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal	Independent
Sr. Luis Maluquer Trepal	Vocal	Independent
% de consellers dominicals		0,00%
% de consellers independents		100,00%
% d'altres externs		0,00%

Expliqui les funcions que té atribuïdes aquesta comissió, descrigui els procediments i regles d'organització i funcionament d'aquesta i resumeixi les seves actuacions més importants durant l'exercici.

El CAC s'integrarà per un mínim de 3 i un màxim de 8 consellers, nomenats pel Consell, tots ells no executius, amb el nombre de consellers independents que determini la Llei en cada moment i, almenys un designat considerant els seus coneixements i experiència en comptabilitat i/o auditoria. Els membres del CAC tindran els coneixements tècnics pertinents en relació amb el sector d'activitat de la Societat. El CAC designarà (i) un President, que haurà de ser conseller independent i serà substituït cada 4 anys, i podrà ser reelegit després d'1 any des del seu cessament; i (ii) un Secretari, que podrà designar al del Consell. Els membres cessaran en el seu càrrec quan cessin com a consellers o ho acordi el Consell.

El CAC tindrà, entre d'altres, les funcions següents:

1. Informar la Junta sobre qüestions que es plantegin en matèries de la seva competència, en particular, sobre el resultat de l'auditoria.

2. Supervisar l'eficàcia del control intern, l'auditoria interna i els sistemes de gestió de riscos, i discutir amb l'auditor les debilitats significatives detectades.
3. Supervisar el procés d'elaboració i presentació de la informació financera preceptiva i presentar recomanacions o propostes al Consell, per salvaguardar la seva integritat.
4. Elevar al Consell les propostes de selecció, nomenament, reelecció i substitució de l'auditor, responsabilitzar-se del procés de selecció i les condicions de la seva contractació, demanar regularment informació sobre el pla d'auditoria i la seva execució, i preservar la seva independència.
5. Establir les oportunes relacions amb l'auditor per rebre informació de potencials amenaces a la seva independència i de qüestions relacionades amb el procés d'auditoria, i, quan procedeixi, l'autorització de serveis diferents dels prohibits, entre d'altres. En tot cas, haurà de rebre anualment dels auditors la declaració de la seva independència en relació amb la Societat o entitats vinculades, i informació dels serveis addicionals prestats i els honoraris percebuts per l'auditor o per les persones o entitats vinculades a aquest.
6. Emetre anualment, amb caràcter previ a l'emissió de l'informe d'auditoria de comptes, un informe sobre si la independència dels auditors de comptes o societats d'auditoria resulta compromesa, que haurà de contenir, en tot cas, la valoració motivada de la prestació dels serveis addicionals diferents de l'auditoria legal i en relació amb el règim d'independència o amb les normes d'auditoria.
7. Informar el Consell sobre totes les matèries previstes a la Llei, als Estatuts Socials i al Reglament del Consell.
8. Elaborar un informe anual sobre les seves activitats, que s'inclourà a l'informe de gestió.

El CAC es reuneix sempre que ho sol·licitin, almenys, 2 dels seus membres o ho acordi el President, qui el convoca. La convocatòria serà vàlida sempre que el mitjà utilitzat deixi constància de la seva recepció. El CAC queda vàlidament constituït quan concorrin, presents o representats, la majoria dels seus membres, i s'adoptaran els seus acords per majoria dels presents o representats. El membre afectat s'abstindrà de participar en la deliberació i votació d'acords en què ell o una persona vinculada tinguin conflicte d'interès. En cas d'empat, el President té vot de qualitat. De les reunions del CAC s'aixequen actes que estan a disposició del Consell.

D'entre les activitats de la CAC, a l'exercici 2017 destaquen les següents:

- Servir de canal de comunicació entre el Consell i l'auditor extern, avaluant resultats de cada auditoria.
- Emetre, prèviament a l'informe d'auditoria de comptes, informe en el qual s'expressi una opinió sobre si la independència dels auditors o societats d'auditoria resulta compromesa.
- Supervisar l'eficàcia del control intern, l'auditoria interna i els sistemes de gestió de riscos, inclosos els fiscals, com també discutir amb l'auditor de comptes les debilitats significatives del sistema de control intern detectades a l'auditoria.
- Aprovar els informes sobre la política de control i gestió de riscos, de govern corporatiu i d'autocartera per a la seva elevació al Consell.
- Seguiment de la política del grup en matèria de responsabilitat social corporativa.
- Supervisar el compliment de les regles dels codis interns de conducta i de la política de responsabilitat social corporativa.
- Supervisar el procés d'elaboració i presentació de la informació financera preceptiva.
- Informar sobre l'Informe Anual de Govern Corporatiu, per al seu sotmetiment a l'aprovació del Consell com a part dels comptes.
- Avaluar el seu propi funcionament en el marc del procés d'autoavaluació del funcionament del Consell d'Administració i de les seves Comissions.
- Analitzar i informar sobre les operacions d'autocartera de la Societat per a la seva elevació al Consell, i en particular, l'emissió de l'informe favorablement del pla de recompra d'accions i el seguiment d'aquest.

- Informar el Consell, a través de la Presidenta, del contingut de les reunions del CAC.
- Revisar l'estructura de poders de la Societat.
- Actualitzar el mapa de riscos i el mapa de processos de la Societat, com també revisar i avaluar l'inventari de riscos.
- Analitzar l'efecte de l'acolliment de la Societat al règim fiscal especial de les Societats Cotitzades d'Inversió en el Mercat Immobiliari en l'activitat de la Societat, com també el seu impacte econòmic, basant-se en els informes d'assessors externs que van ser presentats davant el Comitè per la directora general corporativa.
- Igualment, informar sobre la resta d'operacions corporatives projectades per la Societat en aquest exercici.
- Informar sobre l'emissió de bons a l'empara del programa denominat "Euro Medium Term Note".
- Supervisió de l'aplicació de les mesures acordades en el marc del pla d'actuació i millora de la ciberseguretat.
- Anàlisi del text del Reglament del Comitè d'Auditoria i Control.

Identifiqui el conseller membre de la comissió d'auditoria que hagi estat designat, tenint en compte els seus coneixements i experiència en matèria de comptabilitat, auditoria o ambdues i informi sobre el nombre d'anys que el President d'aquesta comissió porta en el càrrec.

Nom del conseller amb experiència	Sra. Ana Sainz de Vicuña Bemberg
Nre. d'anys del president en el càrrec	2

Comissió de nomenaments i retribuciones

Nom	Càrrec	Categoria
Sr. Carlos Fernández-Lerga Garralda	President	Independent
Sr. Adnane Mousannif	Vocal	Dominical
Sr. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Dominical
Sr. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Vocal	Independent
Sr. Luis Maluquer Trepal	Vocal	Independent

% de consellers dominicals	40,00%
% de consellers independents	60,00%
% d'altres externs	0,00%

Expliqui les funcions que té atribuïdes aquesta comissió, descriu els seus procediments i regles d'organització i funcionament i resumeixi les seves actuacions més importants durant l'exercici.

La CNR estarà integrada per un mínim de 3 i un màxim de 8 consellers, nomenats pel Consell, tots ells consellers no executius, amb el nombre d'independents que determini la Llei en cada moment. La CNR designarà d'entre els seus membres (i) un president que serà, en tot cas, conseller independent, i (ii) un secretari, o bé podrà designar com a tal el Secretari del Consell. La CNR podrà designar un vicepresident que serà així mateix independent. Els membres de la CNR cessaran en el seu càrrec quan ho facin en la seva condició de consellers o quan així ho acordi el Consell.

La CNR tindrà, entre d'altres, les funcions següents:

1. Avaluar les competències, coneixements i experiència necessaris en el consell, definint les funcions i aptituds necessàries en els candidats, avaluant el temps i dedicació necessaris perquè exerceixin eficaçment la seva tasca.
2. Establir un objectiu de representació per al sexe menys representat en el Consell i elaborar orientacions per assolir-lo.
3. Elevar al Consell les propostes de nomenament de consellers independents per a la seva designació per cooptació o per al seu sotmetiment a la decisió de la Junta General, i les propostes per a la reelecció o separació d'aquests per la Junta General.
4. Informar les propostes de nomenament dels restants consellers per a la seva designació per cooptació o per al seu sotmetiment a la decisió de la Junta General, com també a les propostes per a la seva reelecció o separació per la Junta General.
5. Informar les propostes de nomenament i separació d'alts directius i les condicions bàsiques dels seus contractes.
6. Examinar i organitzar la successió del President del Consell i del primer executiu de la Societat i, si s'escau, formular propostes al Consell perquè aquesta sigui ordenada i planificada.
7. Proposar al Consell la política de retribucions dels consellers i dels directors generals o de qui desenvolupin les seves funcions d'alta direcció sota la dependència directa del consell, de la comissió executiva o del conseller Delegat, com també la retribució individual i les altres condicions contractuals dels consellers executius, vetllant per la seva observança.

La CNR es reuneix sempre que ho sol·licitin, almenys, 2 dels seus membres o ho acordi el seu President, a qui correspon convocar-lo. La convocatòria serà vàlida sempre que es realitzi per qualsevol mitjà que deixi constància de la seva recepció. La CNR queda vàlidament constituïda quan concorrin, presents o representats, la majoria dels seus membres, adaptant-se els seus acords per majoria de presents o representats, i tenint el President vot de qualitat en cas d'empat. La representació es conferirà per escrit, amb caràcter especial per a cada reunió, i només a favor d'un altre membre de la CNR. Els membres de la CNR s'abstindran de participar en la deliberació i votació d'acords o decisions en què ells o una persona vinculada a aquests tingui un conflicte d'interès, directe o indirecte. De les reunions de la CNR s'aixequen actes que estan a disposició de tots els membres del Consell.

Les actuacions més importants de la CNR durant l'exercici 2017 són les següents:

- Coordinar i elevar al Consell els informes sobre l'avaluació d'aquest, de la CNR i de l'exercici de les seves funcions pel President, el Conseller Delegat, el Conseller Coordinador i el Secretari del Consell, comptant amb l'assessorament de Spencer Stuart.
- Vetllar per l'observança de la política retributiva establerta per la Societat i en particular, proposar al Consell, la retribució variable del President i Conseller Delegat.
- Analitzar la qualificació dels membres del Consell de conformitat amb el que s'ha disposat en els seus textos corporatius, la Llei de Societats de Capital i les recomanacions de govern corporatiu.
- Informar favorablement i proposar al Consell, l'aprovació de l'Informe anual sobre remuneracions dels consellers.

Supervisar el compliment de les regles de govern corporatiu. En particular, ha desenvolupat les funcions següents: (i) la supervisió del compliment de les regles de govern corporatiu de la Societat; i (ii) l'avaluació de l'adequació del sistema de govern corporatiu de la Societat.

- Prendre nota del nomenament d'una Consellera independent, en la societat filial, Société Foncière Lyonnaise, com també de la proposició de l'increment de la remuneració fixa, comissions i dietes d'assistència dels consellers d'aquesta filial.

- Proposar, en funció del compliment dels indicadors, el nombre d'accions que correspon percebre als beneficiaris del Pla d'entrega d'accions aprovat per la Junta General celebrada el 21 de gener de 2014 (el "Pla").
- Analitzar i realitzar el seguiment de les possibles modificacions del Pla, i informar sobre propostes realitzades per PricewaterhouseCoopers, S.L.
- Acordar, a l'efecte de motivar i retenir el talent de l'equip directiu, una pròrroga del Pla en els mateixos termes que els aprovats per la Junta General de data 21 de gener de 2014, de manera que aquest continuï vigent durant els anys 2019 i 2020.
- Proposar al Consell que sotmeti a la Junta General fixar el nombre de membres del Consell a deu, com a conseqüència de la renúncia presentada pel Conseller Sr. Juan Villar-Mir de Fuentes.
- Implementació i desenvolupament del pla d'actualització dels consellers en relació, entre altres aspectes, amb les noves tendències sorgides en el sector i que estan produint efectes disruptius en el negoci immobiliari, fent especial al·lusió al "PropTech" i al fenomen "CoWorking".
- Informar favorablement el Consell sobre la dimissió de Sheikh Ali Jasssim J.M. Al-Thani com a membre de la CNR i del nomenament del Sr. Adnane Mousannif com a nou membre d'aquesta.

C.2.2 Completi el següent quadre amb la informació relativa al nom de conselleres que integren les comissions del Consell d'Administració durant els últims quatre exercicis:

	Nombre de conselleres							
	Exercici 2017		Exercici 2016		Exercici 2015		Exercici 2014	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Comissió executiva	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comitè d'auditoria	1	25,00%	1	20,00%	1	20,00%	1	20,00%
Comissió de nomenaments i retribucions	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Derogat

C.2.4 Derogat

C.2.5 Indiqui, si s'escau, l'existència de regulació de les comissions del Consell, el lloc en què estan disponibles per a la seva consulta, i les modificacions que s'hagin realitzat durant l'exercici. A la seva vegada, s'indicarà si de forma voluntària s'ha elaborat algun informe anual sobre les activitats de cada comissió.

La regulació de les comissions del Consell es troba dins del Reglament del Consell d'Administració, que està disponible a la pàgina web corporativa (www.inmocolonial.com), dins l'apartat de "govern corporatiu", i a la pàgina web de la Comissió Nacional del Mercat de Valors (www.cnmv.es). Durant l'exercici 2017 s'han realitzat les modificacions pertinents per adaptar el reglament del consell d'administració a la nova denominació social, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., i establir el nombre màxim de consells d'administració de societats cotitzades dels quals poden formar part els consellers de Colonial, això de conformitat amb la recomanació 25 del Codi de bon govern de les societats cotitzades. Així mateix, durant l'exercici 2017 s'ha analitzat i treballat en l'elaboració del Reglament del Comitè d'Auditoria i Control, en línia de la *Guía Técnica 3/2017 sobre comisiones de auditoría de entidades de interés público*, i s'ha aprovat per part del Consell d'Administració en la seva sessió de 22 de febrer de 2018).

C.2.6 Derogat

D. Operacions vinculades i operacions intragrup

D.1 Expliqui, si s'escau, el procediment per a l'aprovació d'operacions amb parts vinculades i intragrup.

Procediment per a l'aprovació d'operacions vinculades

De conformitat amb el Reglament del Consell d'Administració, s'exigirà la prèvia autorització expressa del Consell d'Administració, sense la delegació, i previ informe favorable del CAC, per als supòsits següents, entre d'altres:

- Prestació a les empreses de Colonial per part d'un conseller de serveis professionals. S'exceptua a aquests efectes la relació laboral o d'un altre tipus que tinguin els consellers executius amb la Societat.
- Venda, o transmissió sota qualsevol altra forma, mitjançant contraprestació econòmica de qualsevol tipus, per part d'un conseller, d'un accionista significatiu o representat en el Consell o amb persones vinculades a ells, a Colonial o altres societats del Grup, de subministraments, materials, béns o drets, en general.
- Transmissió per les Empreses del Grup a favor d'un conseller, d'un accionista significatiu o representat en el Consell o amb persones vinculades a ells, de subministraments, materials, béns o drets, en general, alienes al tràfic ordinari de l'empresa transmissent.
- Prestació d'obres, serveis o venda de materials per part de les Empreses del Grup Immobiliària Colonial a favor d'un conseller, d'un accionista significatiu o representat en el Consell o amb persones vinculades a ells que, formant part del tràfic ordinari d'aquelles, es facin en condicions econòmiques inferiors a les de mercat.
- Qualsevol altre negoci jurídic amb societats del Grup en el qual el conseller o persones vinculades a ell tingui un interès directe o indirecte.

No serà necessària l'aprovació referida pel Consell d'Administració quan les operacions reuneixin simultàniament les tres característiques següents: 1r. Que es realitzin en virtut de contractes les condicions dels quals estiguin estandarditzades i s'apliquen en massa a molts clients; 2n. Que es realitzin a preus o tarifes establerts amb caràcter general per qui actui com a subministrador del bé o servei del qual es tracti; i 3r. que la seva quantia no superi l'1% dels ingressos anuals de la Societat.

D.2 Detalli aquelles operacions significatives per la seva quantia o rellevants per la seva matèria realitzades entre la societat o entitats del seu grup, i els accionistes significatius de la Societat:

Nom o denominació social de l'accionista significatiu	Nom o denominació social de la societat o entitat de la seva grup	Naturalesa de la relació	Tipus de l'operació	Import (milers d'euros)
–	–	–	–	–

D.3 Detalli les operacions significatives per la seva quantia o rellevants per la seva matèria realitzades entre la societat o entitats del seu grup, i els administradors o directius de la Societat:

Nom o denominació social dels administradors o directius	Nom o denominació social de la part vinculada	Vincle	Naturalesa de l'operació	Import (milers d'euros)
–	–	–	–	–

D.4 Informi de les operacions significatives realitzades per la societat amb altres entitats pertanyents al mateix grup, sempre i quan no s'eliminin en el procés d'elaboració dels estats financers consolidats i no formin part del tràfic habitual de la Societat pel que fa al seu objecte i condicions.

En tot cas, s'informarà de qualsevol operació intragrup realitzada amb entitats establertes en països o territoris que tinguin la consideració de paradís fiscal:

Denominació social de l'entitat del seu grup	Breu descripció de l'operació	Import (milers d'euros)
—	—	—

D.5 Indiqui l'import de les operacions realitzades amb altres parts vinculades.

0 (en milers d'euros)

D.6 Detalli els mecanismes establerts per a detectar, determinar i resoldre els possibles conflictes d'interessos entre la societat i/o el seu grup, i els seus consellers, directius o accionistes significatius.

De conformitat amb els Estatuts Socials, el conseller s'abstindrà de participar en la deliberació i votació d'acords o decisions en què ell o una persona vinculada tingui un conflicte d'interessos, directe o indirecte. Els vots dels consellers afectats pel conflicte i que han d'abstenir-se es deduiran a l'efecte del còmput de la majoria de vots que sigui necessària. S'exclouran de l'anterior obligació d'abstenció els acords o decisions que l'afectin en la seva condició d'administrador, com ara la seva designació o revocació per a càrrecs en l'òrgan d'administració o altres d'anàleg significat. Així mateix, en el Reglament del Consell d'Administració s'estableix que el deure de lleialtat obliga el conseller a abstenir-se de participar en la deliberació i votació d'acords o decisions en què ell o una persona vinculada tingui un conflicte d'interessos directe o indirecte.

De la mateixa manera, els consellers hauran d'adoptar les mesures necessàries per evitar incórrer en situacions en què els seus interessos, ja siguin per compte propi o aliè, puguin entrar en conflicte amb l'interès social i amb els seus deures amb la Societat, en particular, el conseller haurà abstenir-se de:

- realitzar transaccions amb la Societat, excepte quan es tracti d'operacions ordinàries, fetes en condicions estàndard per als clients i d'escassa rellevància, entenent per tals aquelles la informació de les quals no sigui necessària per expressar la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de la Societat;
- utilitzar el nom de la Societat o invocar la seva condició de conseller per influir indegudament en la realització d'operacions privades;
- fer ús dels actius socials, inclosa la informació confidencial de la Societat, amb finalitats privades;
- aprofitar-se de les oportunitats de negoci de la Societat;
- obtenir avantatges o remuneracions de tercers diferents de la Societat i el seu Grup, associades a l'exercici del seu càrrec, tret que es tracti d'atencions de mera cortesia;
- exercir activitats per compte propi o aliè que comportin una competència efectiva, sigui actual o potencial, amb la Societat o que, de qualsevol altra manera, se situïn en un conflicte permanent amb els interessos de la Societat. El que s'ha previst anteriorment serà d'aplicació també en el cas que el beneficiari dels actes o de les activitats prohibides sigui una persona vinculada al conseller.

Tindran la consideració de persones vinculades les esmentades a la Llei de societats de capital. En tot cas, els consellers hauran de comunicar al Consell d'Administració qualsevol situació de conflicte, directe o indirecte, que ells o persones vinculades a ells puguin tenir amb l'interès de la Societat. Les situacions de conflicte d'interès en què incorrin els consellers seran objecte d'informació en la memòria i en l'informe Anual de govern corporatiu.

L'autorització haurà de ser necessàriament acordada per la Junta General quan tingui per objecte la dispensa de la prohibició d'obtenir un avantatge o remuneració de tercers, o afecti una transacció que tingui un valor superior al 10% dels actius socials, i pugui ser atorgada en els altres casos pel Consell d'Administració sempre que quedi garantida la independència dels membres que la concedeixen respecte del conseller dispensat. A més, serà precis assegurar la innocuïtat de l'operació autoritzada per al patrimoni social o, si s'escau, la seva realització en condicions de mercat i la transparència del procés. L'obligació de no competir amb la Societat només podrà ser objecte de dispensa en el supòsit que no s'hagi d'esperar dany per a la Societat o el que s'hagi d'esperar es vegi compensat pels beneficis que aquesta preveu obtenir. La dispensa es concedirà mitjançant acord exprés i separat de la Junta General.

D.7 Cotitza més d'una societat del Grup a Espanya?

No

Identifiqui les societats filials que cotitzin a Espanya:

Indiqui si han definit públicament amb precisió les respectives àrees d'activitat i eventuais relacions de negoci entre elles, com també les de la societat dependent cotitzada amb la resta d'empreses del grup;

Sí No

Defineixi les eventuais relacions de negoci entre la societat matriu i la societat filial cotitzada, i entre aquesta i la resta d'empreses del grup

Identifiqui els mecanismes previstos per resoldre els eventuais conflictes d'interessos entre la filial cotitzada i la resta d'empreses del grup:

Mecanismes per resoldre els eventuais conflictes d'interès

E. Sistemes de control i gestió de riscos

E.1 Expliqui l'abast del sistema de gestió de riscos de la societat, inclosos els de matèria fiscal.

La gestió del risc és un aspecte clau en la cultura organitzativa de Colonial i, per aquest motiu, la Societat ha desenvolupat el Sistema de control i gestió de riscos de Colonial (d'ara endavant, SCGR), que estableix unes bases per a una gestió eficient i efectiva dels riscos en tota l'organització, inclosos els fiscals.

Per complir aquests objectius corporatius, els riscos als quals Colonial està exposada són identificats, analitzats, avaluats, gestionats, controlats i actualitzats. Amb l'objectiu de mantenir un SCGR eficaç i actualitzat, Colonial elabora un mapa de riscos corporatiu, el qual identifica els principals riscos que afecten el Grup, i els avalua en termes d'impacte i probabilitat d'idea. Aquest mapa es revisa i actualitza cada dos anys. Així mateix, el SCGR de Colonial estableix activitats de monitorització per als propietaris de riscos, a través de l'actualització de les fitxes dels riscos, a fi de verificar l'eficàcia de la gestió dels esmentats riscos.

La funció d'Auditoria Interna analitza el mapa de riscos corporatiu per proposar els processos, riscos i controls, la revisió dels quals s'inclou en el Pla d'Auditoria Interna de cada exercici.

E.2 Identifiqui els òrgans de la societat responsables de l'elaboració i execució del Sistema de gestió de riscos, inclòs el fiscal.

El Consell d'Administració té atribuïda la funció de determinació de la política de control i gestió de riscos, inclosos els fiscals, identificant els principals riscos de la Societat i implementant i supervisant els sistemes interns d'informació i control, amb la finalitat d'assegurar la viabilitat futura i competitivitat de la Societat, adoptant les decisions més rellevants per al seu millor desenvolupament. Per a la gestió d'aquesta funció compta amb el suport del Comitè d'auditoria i control (CAC). El CAC realitza, entre d'altres, les següents funcions relatives a l'àmbit del control i gestió de riscos:

- Elevar al Consell per a la seva aprovació un informe sobre la política i gestió de riscos.
- Revisar periòdicament els sistemes de control i gestió de riscos, perquè els principals riscos s'identifiquin, gestionin i es donin a conèixer adequadament.
- Supervisar el procés d'elaboració, la integritat i la presentació de la informació pública preceptiva (financera i no financera).

Adicionalment, la Societat té constituïdes la Unitat de Compliment Normatiu (UCN) i la Unitat d'Auditoria Interna com a eines per reforçar aquest objectiu. La UCN té la responsabilitat de vetllar per l'adequat compliment de les normes i lleis que puguin afectar la Societat i la funció d'auditoria interna té la responsabilitat de realitzar les activitats de supervisió necessàries, incloses en els seus plans anuals, per avaluar l'eficàcia dels processos de gestió de riscos i dels controls implantats per mitigar-los.

Les principals responsabilitats assignades en relació amb el SCGR corresponen al Consell d'Administració, al Comitè d'Auditoria i Control i a la Unitat d'Auditoria Interna. El SCGR també determina explícitament les responsabilitats pròpies de l'alta direcció, direccions operatives i propietaris dels riscos en relació amb la gestió de riscos.

E.3 Assenyali els principals riscos, inclosos els fiscals, que poden afectar l'assoliment dels objectius de negoci.

Entre els principals riscos que afronta Colonial per a l'assoliment dels seus objectius s'inclouen:

- Riscos corporatius i de l'entorn, derivats de la conjuntura política i macroeconòmica als països en què opera, de ser el sector immobiliari un sector cíclic, el desenvolupament de la seva activitat a través de les adquisicions d'altres empreses o negocis i la gestió de les seves filials, la gestió de la reputació i imatge corporativa.
- Riscos estratègics derivats de la naturalesa específica de la seva activitat, en relació amb l'increment de la competència i complexitat de les inversions, l'anticipació a les noves tendències del sector, a l'elevada concentració

d'activitats en lloguer d'oficines en zones "Central Business District" de Barcelona, Madrid i París, a l'anticipació del cicle immobiliari davant una possible reducció de les valoracions dels actius immobiliaris.

- Riscos operatius derivats de la pròpia gestió del patrimoni immobiliari, de l'elevada concentració de clients, de danys relacionats amb els actius immobiliaris, la gestió dels sistemes d'informació, el manteniment i reparació d'aquests, de responsabilitat per actuacions de contractistes i sotscontractistes, la gestió de llicències per a l'explotació dels seus actius immobiliaris, com també de reclamacions judicials i extrajudicials.
- Riscos de caràcter financer, relacionats amb les restriccions en els mercats de capitals, el nivell d'endeutament, el descens de la qualificació creditícia i les fluctuacions dels tipus d'interès.
- Riscos derivats del compliment de tota la normativa i obligacions contractuals que li és aplicable, inclosos els riscos fiscals relacionats amb la pèrdua de la condició de SOCIMI per part de Colonial i amb la pèrdua de la seva filial francesa Société Foncière Lyonnaise de la seva condició de Societat d'Inversió Immobiliària Cotitzada (SIIC), la limitació a la compensació de bases imposables negatives.

E.4 Identifiqui si l'entitat compta amb un nivell de tolerància al risc, inclòs el fiscal.

Colonial ha determinat, per a cada àmbit del risc, una apetència i tolerància a aquests, entenent l'apetència com el nivell de risc que l'organització està disposada a assumir o rebutjar en base als seus objectius i considerant les expectatives dels seus grups d'interès, i la tolerància al Risc com la determinació de les fluctuacions del nivell de Risc enteses com a normals al voltant de la seva apetència al Risc.

La gestió operativa del model de riscos de Colonial s'ha estructurat a través d'un mapa de riscos corporatiu, entès com l'eina mitjançant la qual es representen gràficament l'avaluació dels riscos en funció del seu impacte, efecte produït a Colonial mesurat en termes econòmics, operacionals, reputacionals i de compliment, i la seva probabilitat, potencial de materialització de l'esdeveniment de Risc en el temps.

En aquest sentit, l'avaluació dels riscos es realitza des d'un doble enfocament, el del risc inherent, entès com aquell al qual s'enfronta l'organització en absència d'accions/controls mitigadors i risc residual, entès com aquell que roman una vegada preses les mesures corresponents de prevenció i control.

E.5 Indiqui quins riscos, inclosos els fiscals, s'han materialitzat durant l'exercici.

Els riscos materialitzats a l'exercici 2017, les circumstàncies que els han motivat i el funcionament dels sistemes de control són els següents:

i. Concentració d'activitats del grup a Espanya i França

Colonial concentra la seva activitat en el negoci patrimonial d'explotació d'immobles per al lloguer a Barcelona, Madrid i París. El Grup està exposat, per tant, als canvis en la conjuntura política o econòmica als països en què opera.

Control: El nivell d'ingressos per renda del Grup prové del lloguer d'immobles situats principalment a les zones CBD d'aquestes localitats. Aquesta estratègia de centrar la seva activitat patrimonial principalment a les zones CBD i amb uns estàndards de qualitat elevats, posicionen el Grup com un referent en el sector. Així mateix la Societat ha incrementat el 2017 la seva participació en la societat Axiare Patrimonio Socimi, S.A., i ha presentat una Oferta Pública d'Adquisició de la totalitat de les accions restants d'aquesta societat, la qual ha estat acceptada el gener de 2018.

ii. Augment de competència en el sector immobiliari

El sector immobiliari ha continuat, en el 2017, mantenint elevats nivells d'inversió. Aquesta situació suposa mantenir un nivell elevat de competitivitat entre les empreses del sector, la qual cosa podria generar un increment del preu de les adquisicions d'immobles, un excés d'oferta en el mercat de lloguer d'oficines o una disminució dels nivells de renda obtinguts d'aquestes.

Control: Colonial diversifica la seva inversió a Barcelona, Madrid i París, i selecciona aquells immobles de qualitat superior ubicats principalment a les zones denominades CBD. L'estratègia de Colonial és la de disposar de la millor cartera d'oficines de lloguer.

iii. Reducció de valor d'actius immobiliaris

La tinença i adquisició d'actius immobiliaris implica certs riscos com ara que el rendiment de la inversió sigui menor que l'esperat, o que les estimacions o valoracions realitzades puguin resultar imprecises o incorrectes. Així mateix, el valor de mercat dels actius es podria reduir o veure afectat negativament en determinats casos.

Control: Per disminuir aquest risc, Colonial sol·licita a experts independents una valoració semestral sobre la totalitat dels seus actius. Així mateix, el Grup revisa de manera recurrent el potencial de creació de valor futur de cada un dels seus immobles en cartera. El Grup dedica una quantitat significativa de recursos a la inversió i manteniment dels seus actius immobiliaris, amb la finalitat d'optimitzar el valor, el posicionament d'aquests actius en el mercat i els ingressos obtinguts d'aquests. En aquest sentit, durant l'exercici 2017 el Grup ha invertit 69 milions d'euros en l'execució de nous projectes i en projectes de millora i rehabilitació dels seus actius immobiliaris.

iv. Anticipació a noves tendències

El sector immobiliari, igual que altres sectors, requereix la constant adaptació a les tendències emergents. El creixent desenvolupament de la digitalització en tots els sectors, les noves tecnologies aplicades en el sector immobiliari, com també l'augment dels espais de coworking, impliquen canvis constants que afecten de forma particular el sector immobiliari.

Control: El Grup Colonial assigna recursos i exerceix activitats concretes per tal d'analitzar i, si s'escau, implementar aquestes tendències a les activitats exercides pel Grup. En aquest sentit, durant l'exercici 2017, el Colonial ha incorporat un digital senior advisor, amb l'objectiu d'impulsar iniciatives i estratègies de la Societat en l'àmbit del 'Proptech' (Property Technologies), un segment que estudia l'impacte de la tecnologia i la digitalització en el desenvolupament de serveis i nous models de negoci en el sector immobiliari. Així mateix, també durant l'exercici 2017, el Grup Colonial ha adquirit una participació de control a la plataforma espanyola de *co-working* Utopic_US, i es posiciona en una nova línia estratègica amb l'objectiu de complementar i reforçar l'estratègia dels usuaris del Grup, oferint flexibilitat i serveis i continguts integrats.

v. Finançament d'actius immobiliaris. Estructura financera i nivell d'endeutament

Les empreses que operen en el sector immobiliari requereixen un nivell important d'inversió per garantir el desenvolupament dels seus projectes i el creixement del seu negoci mitjançant l'adquisició d'immobles en patrimoni i/o sòl.

Control: A l'exercici 2017 Colonial ha realitzat una nova emissió de bons per un import total de 800 milions d'euros. Així mateix Colonial ha elevat la qualificació creditícia obtinguda d'Standard & Poor's, passant a ser per a Colonial de BBB a llarg termini i A-2 a curt termini, ambdues amb perspectiva estable; i per a SFL de BBB+ a llarg termini i A-2 a curt termini, amb perspectiva estable. Addicionalment Colonial ha obtingut, per part de l'agència Moody's, la qualificació creditícia de Baa2 amb perspectiva negativa. Així mateix Colonial ha realitzat el 2017 dues ampliacions de capital accelerades i la venda d'accions pròpies per un import total de 591 milions d'euros. Com a conseqüència de tot això, el Grup ha obtingut finançament addicional per a l'adquisició d'actius immobiliaris de qualitat, per a l'augment de la participació en Axiare i per a l'OPA d'Axiare, alhora que ha diversificat i incrementat el venciment mitjà del seu deute, continuant amb l'optimització dels costos financers. A 31 de desembre de 2017 l'endeutament financer net del Grup és de 3.066 milions d'euros i la LtV del 31,3%.

vi. Acolliment al règim fiscal especial de Socimi

En el mes de desembre de 2016, la modificació de la Llei d'Impostos de Societats va suposar una reducció dels límits per compensar les bases imposables negatives d'exercicis anteriors de Colonial, augmentant així la taxa de tributació efectiva teòrica.

Control: Davant aquesta modificació Colonial, a l'exercici 2017 i després d'analitzar els impactes i requisits per a l'estructura del Grup i la dels seus accionistes, s'ha acollit al règim fiscal especial de Socimi, establint els mecanismes de control necessaris per donar cobertura al compliment d'aquest règim.

E.6 Expliqui els plans de resposta i supervisió per als principals riscos de l'entitat, inclosos els fiscals.

Els riscos es classifiquen a partir del seu impacte i probabilitat en quatre llinars, de major a menor severitat, i s'enquadren posteriorment en algunes de les següents categories en funció de la resposta a aquests decidida per l'organització:

Evitar: Suposa sortir de les activitats que generen riscos, ja que no s'ha identificat cap opció de resposta al risc que redueixi l'impacte i/o la probabilitat fins a un nivell acceptable.

Reduir: Implica portar a terme accions per a reduir la probabilitat o l'impacte del Risc o ambdós conceptes a la vegada de manera que es redueixi el Risc residual a un nivell alineat amb les toleràncies de riscos desitjades.

Compartir: La probabilitat o l'impacte del risc es redueix traslladant o compartint una part del risc per a reduir el risc residual a un nivell alienat amb les toleràncies de riscos desitjades.

Acceptar: No s'emprèn cap acció que afecti la probabilitat o l'impacte del risc, ja que el risc residual ja està dins de les toleràncies de risc desitjades.

Els propietaris de cadascun dels riscos són els responsables d'elaborar les corresponents fitxes de riscos, amb l'objectiu de reportar el tractament establert per mitigar i/o mantenir el nivell de risc al límit de tolerància acceptat per la Societat. En aquesta fitxa es detalla: (i) l'objectiu que es persegueix amb el pla d'acció, (ii) la descripció de l'acció, (iii) el propietari del risc, (iv) la data límit per a la implantació de l'acció, (v) el detall de les activitats a realitzar amb els respectius responsables per a la seva implementació i les dates d'inici i fi.

L'activitat de supervisió dels plans de resposta responsabilitat dels propietaris dels riscos és duta a terme per auditoria interna.

F. Sistemes interns de control i gestió de riscos en relació amb el procés d'emissió de la informació financera (SCIIF)

Descrigui els mecanismes que componen els sistemes de control i gestió de riscos en relació amb el procés d'emissió d'informació financera (SCIIF) de la seva entitat.

F.1 Entorn de control de l'entitat

Informi, assenyalant les seves principals característiques de, almenys:

F.1.1. Quins òrgans i/o funcions són els responsables de: (i) l'existència i manteniment d'un adequat i efectiu SCIIF; (ii) la seva implantació; i (iii) la seva supervisió.

El Consell d'Administració, tal i com s'estableix en el seu Reglament, és l'últim responsable de l'existència i manteniment d'un adequat i efectiu SCIIF.

Concretament, l'article 5 del Reglament del Consell ("Funcions Generals i competències") estableix, entre altres, les següents funcions:

1. La determinació de les polítiques i estratègies generals de la Societat; l'aprovació de la política d'inversions i finançament, el pla estratègic o de negoci, els objectius de gestió i pressupòsit anuals i la política relativa a accions pròpies, com també la determinació de la política de govern corporatiu de la Societat i del Grup, de la política de dividends i l'aprovació de la política de responsabilitat social corporativa. Així mateix, el Consell d'Administració determinarà la política de control i gestió de riscos, inclosos els fiscals, identificant els principals riscos de la Societat i implementant i supervisant els sistemes interns d'informació i control, amb la finalitat d'assegurar la viabilitat futura i competitivitat de la Societat, adoptant les decisions més rellevants per al seu millor desenvolupament.

Amb aquesta finalitat, Colonial ha desenvolupat un Manual de Control Intern i gestió de riscos del SCIIF, aprovat pel CAC, en el qual es detalla la metodologia de fixació de materialitat a efectes d'importància dels riscos, metodologia de documentació com també la metodologia de classificació i avaluació de riscos i activitats de control associades.

2. L'aprovació de la informació financera que, per la seva condició de cotitzada, la Societat hagi de fer pública periòdicament.

Amb aquesta finalitat, Colonial ha desenvolupat un Manual d'emissió d'informació Regulada, aprovat pel CAC, que cobreix els aspectes esmentats en aquest apartat.

3. La supervisió de l'efectiu funcionament de les comissions que el Consell ha constituït i de l'actuació dels òrgans delegats i dels directius que ha designat.

4. L'aprovació i modificació del Reglament del Consell d'Administració.

El Model Organitzatiu i de Supervisió del SCIIF, aprovat pel CAC, estableix el mecanisme que el Consell d'Administració, i per delegació el CAC, estima adequat i suficient per a assegurar la integritat, fiabilitat, presentació adequada i validesa de la informació financera de Colonial.

Sense perjudici de les altres funcions que li atribueixi la Llei, l'article 32 del Reglament del Consell d'Administració enumera les funcions que, com a mínim, tindrà el CAC. En particular, correspondran, entre altres, al CAC les següents funcions relacionades amb el model organitzatiu del SCIIF:

1. Elevar al Consell per a la seva aprovació, un informe sobre la política de control i gestió de riscos que identifiqui almenys: (i) els diferents tipus de riscos, financers i no financers, als quals s'enfronta la Societat, incloent-hi entre els financers o econòmics, els passius contingents i altres riscos fora de balanç; (ii) la fixació del nivell de risc que la Societat consideri acceptable; (iii) les mesures previstes per a mitigar l'impacte dels riscos identificats, en cas que arribin a materialitzar-se; (iv) i els sistemes d'informació i control intern que s'utilitzaran per a controlar i gestionar els esmentats riscos, inclosos els passius contingents o riscos fora de balanç.

2. Supervisar el procés d'elaboració i presentació de la informació financera preceptiva.
3. En relació amb els sistemes d'informació i control intern: (i) supervisar el procés d'elaboració i la integritat de la informació financera relativa a la Societat i, si s'escau, al seu Grup, revisant el compliment dels requisits normatius, l'adequada delimitació del perímetre de consolidació i la correcta aplicació dels criteris contables; (ii) vetllar per la independència i eficàcia de la funció d'auditoria interna, proposant la selecció, nomenament, reelecció i cessament del responsable del servei d'auditoria interna, com també proposar el pressupòsit d'aquest servei, aprovar l'orientació i els seus plans de treball assegurant-se que la seva activitat estigui enfocada principalment cap als riscos rellevants de la Societat, rebre informació periòdica sobre les seves activitats i verificar que l'alta direcció té en compte les conclusions i recomanacions dels seus informes; i (iii) establir i supervisar un mecanisme que permeti als empleats comunicar de forma confidencial i, si es considera apropiat, anònima les irregularitats de potencial transcendència, especialment financeres i comptables, que adverteixin en el si de l'empresa.
4. Servir de canal de comunicació entre el Consell d'Administració i l'auditor extern de la Societat, avaluant els resultats de cada auditoria, i correspondre a més en relació amb l'auditor extern: (ii) recaptar regularment de l'auditor de comptes informació sobre el pla d'auditoria i la seva execució.
5. Informar, amb caràcter previ, al Consell d'Administració sobre totes les matèries previstes a la Llei, als estatuts socials i en el Reglament i, en particular, sobre:
 - a) La informació financera que la Societat ha de fer pública periòdicament.

De les reunions del Comitè s'aixecaran les corresponents actes que estaran a disposició de tots els membres del consell.

Per últim, Auditoria Interna és responsable de l'elaboració i proposta del pla d'auditoria interna anual al CAC, el qual inclou les proves necessàries per a verificar el compliment dels manuals, procediments i polítiques relacionades amb el SCIIF. L'auditor intern executarà les proves d'auditoria interna i serà responsable d'informar de les seves conclusions al CAC, incloent-hi les debilitats de control intern identificades, les recomanacions de millora i les conclusions generals del pla d'auditoria anual, en el qual s'inclou, entre altres, específicament les relacionades amb el SCIIF.

F.1.2. Si hi ha, especialment pel que fa al procés d'elaboració de la informació financera, els següents elements:

- **Departaments i/o mecanismes encarregats: (i) del disseny i revisió de l'estructura organitzativa; (ii) de definir clarament les línies de responsabilitat i autoritat, amb una distribució adequada de tasques i funcions; i (iii) que existeixin procediments suficients per a la seva correcta difusió en l'entitat.**

La responsabilitat de desenvolupar el model organitzatiu del SCIIF de Colonial recau en la Direcció d'Auditoria Interna i en la Direcció Operativa Financera, en la mesura que són les dues direccions amb major implicació en l'elaboració i posterior supervisió de la informació financera a publicar.

No obstant això, totes les Direccions vinculades en major o menor mesura al procés d'elaboració de la informació financera hauran de responsabilitzar-se, així mateix, de l'adequat compliment de les activitats, processos i controls en què estan implicats.

A mode executiu, el SCIIF model organitzatiu de Colonial s'estructura de la manera següent:

- a) Establiment d'un entorn general de control adequat, en el qual es desenvolupen les principals directrius de funcionament del SCIIF així com els rols i responsabilitats d'alt nivell.
- b) Identificació dels riscos rellevants la idea del qual pot afectar d'una forma material a la informació financera.
- c) Per als riscos identificats en els processos rellevants, s'implanten controls específics mitigants, de manera que es redueixin els riscos a nivells acceptables. Les Direccions operatives afectades s'encarreguen de l'adequada implantació d'aquests procediments.

- d) La Direcció Operativa Financera s'encarrega de mantenir documentades i actualitzades les polítiques i manuals comptables de Colonial i de mantenir un entorn de controls generals sobre els sistemes d'informació.
- e) Finalment, la funció d'Auditoria Interna i el CAC s'encarreguen de la funció de supervisió del SCIF amb l'objectiu de garantir la seva eficàcia operativa.

- **Codi de conducta, òrgan d'aprovació, grau de difusió i instrucció, principis i valors inclosos (indicant si hi ha mencions específiques al registre d'operacions i elaboració d'informació financera), òrgan encarregat d'analitzar incompliments i de proposar accions correctores i sancions.**

Amb data 28 de setembre de 2011, el Consell d'Administració de la Societat va aprovar el Codi Ètic de Colonial.

Aquest Codi Ètic plasma el compromís de Colonial amb els principis de l'ètica empresarial i la transparència, en què s'estableixen una sèrie de principis bàsics als quals han d'atenir-se en tot moment els professionals de Colonial i, addicionalment, els seus socis i proveïdors, ja que les seves actuacions poden afectar la reputació de Colonial.

Concretament, i en relació amb la informació financera, l'article 6.5 del Codi estableix el següent:

"Colonial assumeix com a principi directriu del seu comportament empresarial amb els seus accionistes, amb inversors, analistes i el mercat en general, transmetre una informació veraç, completa i que expressi la imatge fidel de la Societat i del Grup, de les seves activitats empresarials i les seves estratègies de negoci.

La comunicació es realitza sempre d'acord amb les normes i terminis establerts per la legislació en cada cas vigent. L'acció empresarial i les decisions estratègiques de Colonial s'enfoquen a la creació de valor per als seus accionistes, la transparència en la seva gestió, l'adopció de les millors pràctiques de Govern Corporatiu a les seves empreses i l'observança estricta de les normes que en aquesta matèria estiguin en cada moment vigents".

La difusió interna i externa del Codi Ètic és responsabilitat de la Unitat de Compliment Normatiu de Colonial, en dependència del CAC.

El Codi s'ha difós als empleats per al seu coneixement.

La Unitat de Compliment Normatiu té la funció de recopilar les irregularitats o incompliments del Codi, i informar el Departament de Recursos Humans perquè adopti les mesures disciplinàries necessàries d'acord amb el règim de faltes i sancions previst en el conveni col·lectiu o en la legislació laboral aplicable.

El CAC és el responsable d'avaluar i realitzar un informe anual sobre el grau de compliment del Codi.

El Consell d'Administració té la responsabilitat de revisar i actualitzar el Codi Ètic a partir de l'informe elaborat pel CAC.

- **Canal de denúncies, que permeti la comunicació a la comissió d'auditoria d'irregularitats de naturalesa financera i comptable, en addició a eventuais incompliments del codi de conducta i activitats irregulars en l'organització, informant si s'escau si aquest és de naturalesa confidencial.**

De conformitat amb l'article 32 del Reglament del Consell d'Administració de Colonial, estableix com a responsabilitat del CAC, entre d'altres:

"En relació amb els sistemes d'informació i control intern: ... (iv) establir i supervisar un mecanisme que permeti als empleats comunicar de forma confidencial i, si resulta possible i es considera apropiat, anònima les irregularitats de potencial transcendència, especialment financeres i comptables, que adverteixin en el si de l'empresa."

Tal com s'ha comentat en el punt anterior, la Unitat de Compliment Normatiu té atribuïda la responsabilitat de gestionar les irregularitats i incompliments de la normativa, i en concret, del Codi Ètic de Colonial, en dependència del CAC.

Amb aquest objectiu, Colonial disposa d'un canal de denúncies a través de la intranet corporativa que permet als empleats informar de les irregularitats i incompliments identificats en l'organització.

Aquest canal de denúncies està gestionat per la Unitat de Compliment Normatiu, i és revisat de forma recurrent per garantir la seva confidencialitat i compliment amb la normativa que li és aplicable.

- **Programes de formació i actualització periòdica per al personal implicat en la preparació i revisió de la informació financera, com també en l'avaluació del SCIIF, que cobreixin almenys, normes comptables, auditoria, control intern i gestió de riscos.**

Colonial disposa d'un Pla de Formació que afecta totes les àrees en funció de les necessitats pròpies de cadascuna d'elles. Són les pròpies àrees funcionals, sota la coordinació i supervisió de l'àrea de Recursos Humans, les responsables de dissenyar i proposar els plans específics de formació de les seves àrees.

En el cas concret del personal implicat en la preparació i revisió de la informació financera, la base formativa s'estructura a partir de l'assistència a esdeveniments d'actualització normativa, tant financera com comptable i fiscal, com també la recepció, distribució i anàlisi de documentació d'assessors externs sobre actualitzacions normatives.

Així mateix, la Unitat de Compliment Normatiu, conjuntament amb les àrees funcionals, s'encarrega d'identificar i distribuir les novetats legislatives que afecten Colonial, de manera que pugui procedir-se a la seva anàlisi i implantació.

Si s'escau, quan hi ha canvis normatius d'especial rellevància en l'àmbit financerocomptable i fiscal es proposa, des de la Direcció Operativa-Financera de Colonial, la necessitat una formació específica per cobrir aquestes novetats.

Així mateix, des del Departament d'Auditoria Interna s'ha assistit a monogràfics i fòrums, realitzats de forma externa, associats a l'avaluació de determinats àmbits de control intern i de gestió de riscos.

F.2 Avaluació de riscos de la informació financera

Informi, almenys, de:

F.2.1. Quines són les principals característiques del procés d'identificació de riscos, incloent-hi els d'error o frau, quant a:

- **Si el procés existeix i està documentat.**

Colonial disposa d'un Sistema de Control i Gestió de Riscos (SCGR), tal com s'indica a l'apartat E.1 d'aquest Informe.

El seguiment i control dels riscos és funció bàsica del CAC, en delegació del Consell d'Administració de la Societat, i compta per a això amb la gestió duta a terme per la Direcció de les diferents unitats operatives les quals col·laboren en la seva identificació i correcció, sempre en aplicació del SCGR, tal com s'indica en els apartats F.1.1 i F.1.2 d'aquest informe.

El Model Organitzatiu i de Supervisió del SCIIF de Colonial, com també el Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIIF, l'objectiu dels quals és assegurar l'elaboració i emissió d'informació financera fiable, estan alineats amb la política general de riscos de Colonial, el SCGR, de la qual formen part i han estat aprovats pel CAC.

- **Si el procés cobreix la totalitat d'objectius de la informació financera (existència i idea; integritat; valoració; presentació, desglossament i comparabilitat; i drets i obligacions), si s'actualitza i amb quina freqüència.**

El Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIIF de Colonial inclou les set tipologies de riscos següents:

- 1) Integritat: transaccions, fets, actius, passius o interessos patrimonials que "no" són identificats i, en conseqüència, "no" són introduïts en la comptabilitat de l'entitat. Entrades de dades "no" capturades dins dels majors o entrades de dades rebutjades. Desglossaments "no" identificats i, en conseqüència, "no" inclosos en les notes dels estats financers o intencionadament omesos.

- 2) Existència: transaccions “no” autoritzades que són introduïdes en l’aplicació comptable de l’entitat. Transaccions duplicades. Ajustos erronis realitzats en els majors.
- 3) Desglossament i comparabilitat: desglossaments “no” identificats i, en conseqüència, “no” inclosos a les notes dels estats financers o intencionadament omesos. Transaccions que no han estat registrades de manera consistent en el temps.
- 4) Drets i obligacions: Incorrecta determinació de la capacitat de controlar els drets derivats d’un actiu o d’un contracte/acord. Correcta determinació de les obligacions derivades d’un passiu o d’un contracte/acord.
- 5) Valoració: Incorrecta determinació del valor d’un actiu, passiu, ingrés o despesa i que pot generar el registre d’ajustos en la determinació dels valors de mercat, valor amortitzat, valor en ús o per un error en l’amortització, com també per ajustos realitzats i que no estiguin degudament justificats.
- 6) Classificació: incorrecta presentació de les transaccions econòmiques en els estats financers (actiu versus passiu, ingrés versus despesa, corrent versus no corrent...).
- 7) Tall d’operacions: registre incorrecte de les transaccions en el període comptable corresponent.

El Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIIF de Colonial es revisa i actualitza periòdicament per Auditoria Interna, per Assessoria Jurídica i per la Direcció Operativa-Financera conjuntament, a proposta de qualsevol d’ells, tenint en compte també els suggeriments i propostes de la funció d’Auditoria Interna derivades de la seva operativa de revisió. Qualsevol revisió o actualització que suposi una modificació del Manual requereix l’aprovació del CAC, previ coneixement i revisió per part d’Auditoria Interna i de la Direcció Operativa-Financera.

- **L’existència d’un procés d’identificació del perímetre de consolidació, tenint en compte, entre altres aspectes, la possible existència d’estructures societàries complexes, entitats instrumentals o de propòsit especial.**

El Reglament del Consell d’Administració de Colonial, i en concret, la secció corresponent a les atribucions del CAC, estableix com a responsabilitat d’aquest Comitè, entre d’altres:

“En relació amb els sistemes d’informació i control intern: (i) supervisar el procés d’elaboració i la integritat de la informació financera relativa a la Societat i, si s’escau, al seu Grup, revisant el compliment dels requisits normatius, l’adequada delimitació del perímetre de consolidació i la correcta aplicació dels criteris comptables...”

En aquest sentit, Colonial disposa d’un procés de consolidació en què s’estableix, com a procediment bàsic, la determinació, en cada tancament comptable, del perímetre de consolidació del Grup.

Aquest procediment està desenvolupat pel departament de Comptabilitat, Consolidació i Fiscalitat en dependència de la Direcció Operativa-Financera, i s’informa el CAC quan es modifica el perímetre de consolidació.

- **Si el procés té en compte els efectes d’altres tipologies de riscos (operatius, tecnològics, financers, legals, fiscals, reputacionals, mediambientals, etc.) en la mesura que afectin els estats financers.**

Tal com s’ha descrit en el primer punt d’aquest apartat F.2.1, el seguiment i control dels riscos és funció bàsica del CAC, en delegació del Consell d’Administració de la Societat, i compta per a això amb la gestió duta a terme per la Direcció de les diferents unitats operatives, les quals col·laboren en la seva identificació i correcció.

El Model Organitzatiu i de Supervisió del SCIIF de Colonial, com també el Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIIF, estan alineats amb la política general de riscos de Colonial (vegeu apartat E. d’aquest Informe), de la qual formen part, i estan aprovats pel CAC.

En el procés d’identificació de riscos sobre la informació financera dins del SCIIF, s’han considerat tots els àmbits de risc identificats en el mapa de riscos de Colonial.

- **Quin òrgan de govern de l'entitat supervisa el procés.**

El Reglament del Consell d'Administració de Colonial, i en concret, la secció corresponent a les atribucions del CAC, estableix com a responsabilitat d'aquest Comitè, entre d'altres:

"En relació amb els sistemes d'informació i control intern: ... (ii) revisar periòdicament els sistemes de control intern i gestió de riscos, perquè els principals riscos s'identifiquin, gestionin i donin a conèixer adequadament."

En aquest sentit, el CAC és el responsable de l'aprovació del Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIIF de Colonial.

Tal com s'indica en els apartats F.1.1 i F.1.2 d'aquest informe, la funció d'Auditoria Interna s'encarrega de la supervisió del SCIIF amb l'objectiu de garantir la seva eficàcia operativa. L'auditor intern executarà les proves d'auditoria interna i serà responsable de reportar les seves conclusions al CAC, incloent-hi les debilitats de control intern identificades, les recomanacions de millora i les conclusions generals del pla d'auditoria anual, en el qual s'inclou, entre d'altres, específicament les relacionades amb el SCIIF.

F.3 Activitats de control

Informi, assenyalant les seves principals característiques, si disposa almenys de:

F.3.1. Procediments de revisió i autorització de la informació financera i la descripció del SCIIF, a publicar en els mercats de valors, indicant els seus responsables, com també de documentació descriptiva dels fluxos d'activitats i controls (incloent-hi els relatius a risc de frau) dels diferents tipus de transaccions que puguin afectar de manera material els estats financers, incloent-hi el procediment de tancament comptable i la revisió específica dels judicis, estimacions, valoracions i projeccions rellevants.

En relació amb els procediments de revisió i autorització de la informació financera i la descripció del SCIIF, a publicar en els mercats de valors, tal i com s'ha comentat amb anterioritat, és responsabilitat del CAC la supervisió de l'elaboració i publicació d'informació financera fiable en el mercat. En aquest sentit, l'esmentat Comitè ha aprovat un Manual d'Emissió d'Informació Regulada que regula el procediment d'elaboració i aprovació d'aquesta informació.

El Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIIF de Colonial estableix el criteri per identificar la informació financera pública rellevant, i aquesta és la següent:

a) Obligacions d'Informació Periòdica Pública (IPP) dels emissors:

- 1) Informe Financer Trimestral.
- 2) Informe Financer Semestral.
- 3) Informe Financer Anual i Informe Anual de Govern Corporatiu (IAGC).

b) Informe Anual de Retribucions dels Consellers (IAR).

c) Document de registre.

d) Fets Rellevants.

Per a cada conjunt d'informació financera regulada rellevant a publicar en el mercat, hi ha un procediment d'elaboració i revisió, que comporta l'emplenament d'un qüestionari de control intern, que implica des de l'àrea Operativa Financera, l'àrea de Desenvolupament Corporatiu i Control de Gestió, ambdues en dependència de la Direcció General Corporativa, passant per l'àrea d'Assessoria Jurídica i finalitzant, en funció de cada informació regulada, en el Conseller Delegat, el Consell d'Administració o la pròpia Junta General d'Accionistes.

El seguiment del Manual d'Emissió d'Informació Regulat, com també l'emplenament dels qüestionaris de control intern específics, són de compliment obligatori i està subjecte a revisió per part de l'auditor intern de Colonial.

Quant a la documentació descriptiva dels fluxos d'activitats i controls (incloent-hi els relatius a risc de frau) dels diferents tipus de transaccions que puguin afectar de manera material els estats financers, Colonial disposa d'un Model Organitzatiu i de Supervisió del SCIIF, aprovat pel CAC, que estructura els mecanismes específics que s'han habilitat per mantenir un ambient de control intern que propiciï la generació d'informació financera completa, fiable i oportuna, i que prevegi la possible existència d'irregularitats i les vies per detectar-les i solucionar-les.

El Model Organitzatiu del SCIIF de Colonial es basa en dos àmbits diferenciats:

- a) L'entorn de control general, en el qual es desenvolupen les principals directrius de funcionament del SCIIF, com també els papers i responsabilitats d'alt nivell.
- b) Els controls específics sobre el SCIIF, on es desenvolupen els procediments operatius relacionats amb l'elaboració de la informació financera.

Així mateix, Colonial disposa d'un Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIIF en el qual es desenvolupa d'una forma operativa el model de controls específics establert respecte als riscos sobre la informació financera, com també la documentació formal, mentre que en el Model Organitzatiu es detallen els controls i mecanismes d'alt nivell.

Colonial ha determinat quins errors o inexactituds en els estats financers i la resta d'informació pública podria afectar de forma rellevant la reputació, imatge i valoració de Colonial, motiu pel qual han estat inclosos en el SCIIF a l'efecte del seu seguiment i supervisió.

Una vegada determinada la informació financera rellevant, es procedeix a la identificació dels cicles i processos de negoci que poden tenir un impacte material sobre l'esmentada informació, tant en el procés d'elaboració com en el d'emissió. Una vegada identificats els processos, s'identifiquen, per part de les àrees funcionals responsables i per auditoria interna, els riscos implícits en els processos i els controls corresponents. Aquests processos, riscos i controls es documenten formalment per a la seva adequada execució i supervisió.

Es garanteix que els riscos identificats són consistents amb el model corporatiu de riscos.

L'abast dels processos seleccionats permet assegurar que, del seu compliment adequat, s'obté una informació financera íntegra i fiable.

El procediment d'identificació dels processos, riscos i controls rellevants del SCIIF és realitzat conjuntament per la Direcció Operativa-Financera i Auditoria Internament i posteriorment aprovat pel CAC. Dins aquest procés s'ha considerat, específicament, tot el que s'ha relacionat amb el possible risc de frau, de manera que hi ha activitats de control enfocades a prevenir aquest risc.

Els processos clau identificats en Colonial en relació amb el SCIIF són:

- a) Tancament comptable, inclosos el procés de judicis, estimacions, valoracions i projeccions rellevants.
- b) Consolidació i *reporting* de les filials.
- c) Reconeixement d'ingressos.
- d) Valoració d'actius (determinació del valor raonable de les inversions immobiliàries).
- e) Tresoreria, deute i derivats.
- f) Manual d'Emissió d'Informació Regulada.
- g) Procediment de manteniment de polítiques comptables, Manual de Polítiques Comptables del Grup.
- h) Impostos.

- i) Sistemes d'informació, inclosos els mecanismes de captura i preparació de la informació financera que donen suport a la informació a emetre.
- j) Inversions i adquisicions d'actius.
- k) Compres de béns i serveis.
- l) Recursos humans.

La totalitat dels processos clau es troben documentats, i estan subjectes a la pròpia actualització anual, tenint en compte possibles modificacions. Els processos clau de Colonial amb influència rellevant en l'elaboració de la informació financera es documenten a partir dels components següents:

- a) Diagrames de fluxos de les activitats dels processos.
- b) Narratives amb la descripció dels processos, els seus riscos i els controls existents.
- c) Matrius de riscos i controls.

El Manual de Control Intern i Gestió de Riscos del SCIF és una norma interna de compliment obligatori; per tant, serà imprescindible el seguiment dels processos establerts, com també dels controls implantats, per part de totes les funcions/departaments implicats, per garantir la seguretat en l'elaboració de la informació financera de Colonial. La persona amb major rang de cadascun dels departaments implicats en els processos documentats dins del model de control intern és la responsable d'assegurar que els procediments i controls s'apliquin i documentin correctament per a cada període comptable que s'hagi establert.

En aquest sentit, Colonial disposa d'una aplicació informàtica per monitoritzar les respostes als controls definits en cada període comptable per als processos clau. El seguiment i supervisió del compliment d'aquests controls és realitzat per part d'auditoria interna.

Sempre que hi ha operacions amb un pes rellevant de judicis, estimacions, valoracions i projeccions, es realitza una monitorització específica, com és el cas de les valoracions d'actius immobiliaris, l'elaboració dels tests de deteriorament i la preparació dels tests d'eficàcia dels instruments financers derivats.

F.3.2. Polítiques i procediments de control intern sobre els sistemes d'informació (entre d'altres, sobre seguretat d'accés, control de canvis, operació d'aquests, continuïtat operativa i segregació de funcions) que suportin els processos rellevants de l'entitat en relació amb l'elaboració i publicació de la informació financera.

La responsabilitat dels sistemes d'informació corporatius de Colonial recau en la funció de Sistemes, en dependència de la Direcció Operativa-Financera que al seu torn depèn directament de la Direcció General Corporativa.

En l'actualitat, Colonial manté l'operació i manteniment dels seus sistemes corporatius d'informació que donen suport a la informació financera externalitzats en un proveïdor extern, de manera que el responsable de sistemes de Colonial gestiona els principals aspectes relacionats amb la seguretat física, continuïtat i operació dels sistemes amb el proveïdor extern.

D'altra banda, el responsable de sistemes de Colonial és el responsable d'establir el model de control intern sobre els sistemes en els aspectes referents a la seguretat d'accés, segregació de funcions (en coordinació amb les àrees operatives de negoci i de suport) i control de canvis, a més de dur a terme les activitats de seguiment de riscos i controls derivats de l'externalització dels sistemes.

Totes les societats espanyoles del Grup Colonial operen sota un mateix sistema transaccional, SAP. En relació amb el Grup francès participat SFL, no hi ha una integració amb Colonial en l'àmbit de sistemes d'informació, per la qual cosa els intercanvis d'informació es realitzen a través de l'exportació de dades mitjançant fitxers.

El model de control intern dels sistemes de Colonial inclou, entre altres, els processos clau següents:

- a) Seguretat física dels equips i dels centres de processaments de dades (en coordinació amb el proveïdor extern).
- b) Seguretat lògica de les aplicacions (en coordinació amb el proveïdor extern).
- c) Seguiment del *Service Level Agreement* (SLA) i dels *Service Level Objectives* (SLO) amb els proveïdors externs.
- d) Gestió de projectes, implantacions, desenvolupaments i evolucions dels sistemes actuals.
- e) Gestió de les operacions.
- f) Gestió de les infraestructures i comunicacions.
- g) Gestió dels sistemes de suport i recuperació (en coordinació amb el proveïdor extern).
- h) Gestió d'usuaris, perfils i accessos.
- i) Gestió d'auditories de sistemes d'informació.

F.3.3. Polítiques i procediments de control intern destinats a supervisar la gestió de les activitats subcontractades a tercers, com també d'aquells aspectes d'avaluació, càlcul o valoració encomanats a experts independents, que puguin afectar de mode material els estats financers.

Tal com es descriu a l'apartat F3.1., Colonial ha identificat els processos clau amb impacte material en la informació financera. Dins dels criteris utilitzats per a aquesta identificació, s'ha considerat el corresponent a activitats amb elevada implicació de tercers i fins i tot subcontractació total.

En aquest sentit, els processos rellevants amb participació significativa de tercers són els següents:

- a) Valoració d'actius immobiliaris: determinació del valor raonable.
- b) Instruments financers de cobertura: test d'eficàcia i obtenció del valor raonable.
- c) Sistemes d'informació: manteniment i explotació.

Per a cadascun d'aquests processos en què participen de forma rellevant terceres parts, s'ha procedit a la seva documentació i identificació dels riscos i controls implantats. Les àrees funcionals implicades en els diferents processos són responsables del seu seguiment i de la implantació dels controls dissenyats.

Auditoria interna, a través del seu pla anual, realitza les activitats necessàries per supervisar l'adequada execució dels processos descrits.

F.4 Informació i comunicació

Informi, assenyalant les seves principals característiques, si disposa almenys de:

F.4.1. Una funció específica encarregada de definir, mantenir actualitzades les polítiques comptables (àrea o departament de polítiques comptables) i resoldre dubtes o conflictes derivats de la seva interpretació, mantenint una comunicació fluida amb els responsables de les operacions en l'organització, com també un manual de polítiques comptables actualitzat i comunicat a les unitats a través de les quals opera l'entitat.

El Model Organitzatiu i de Supervisió del SCIIF de Colonial, aprovat pel CAC, ha determinat que la Direcció Operativa-Financera és la responsable de mantenir documentades les polítiques comptables de Colonial i el seu Manual de Polítiques Comptables del Grup actualitzat, la qual cosa al mateix temps implica la resolució dels dubtes o conflictes derivats de la seva aplicació.

Colonial disposa d'un Manual de Polítiques Comptables del Grup de compliment obligatori per a tot el perímetre de societats aprovat pel CAC. L'elaboració i manteniment d'aquest Manual és responsabilitat de la Direcció Operativa-Financera.

F.4.2. Mecanismes de captura i preparació de la informació financera amb formats homogenis, d'aplicació i utilització per totes les unitats de l'entitat o del grup, que donin suport als estats financers principals i les notes, com també la informació que es detalli sobre el SCIIF.

Colonial disposa d'una eina informàtica per facilitar les tasques de consolidació financera i planificació pressupostària financera i operativa del Grup, de manera que s'assegura un major control i seguretat del procés de captació i elaboració de la informació financera.

El Manual de Polítiques Comptables del Grup estableix el pla de comptes i models d'estats financers que han de seguir totes les societats i que estan parametrizats en l'esmentada eina, garantint l'homogeneïtat de la informació financera.

L'elaboració de la informació financera regulada, com també els estats financers individuals de les societats nacionals de Colonial, se centralitzen en la Direcció de Desenvolupament Corporatiu i Control de Gestió i en la Direcció Operativa-Financera de Colonial, de manera que es garanteix una homogeneïtat en la seva elaboració.

Una part significativa dels detalls necessaris per elaborar aquesta informació financera s'obté directament de l'eina informàtica, ja que ha estat parametrizada per elaborar-la. En els casos que determinada informació hagi d'elaborar-se fora d'aquesta eina, Colonial disposa de mecanismes de control de la seva integritat i fiabilitat, com també d'arxiu físic d'aquesta en un repositori de dades internes, amb limitació d'accés al personal implicat en la preparació de la informació financera.

Així mateix, Colonial disposa d'una eina informàtica GRC (*Governance, Risk and Compliance*) amb l'objectiu de monitoritzar la informació específica per a la gestió del SCIIF, en relació amb el compliment dels controls establerts per als procediments clau definits per la Societat per a les SCIIF. El seguiment i supervisió del funcionament d'aquesta eina és realitzat per part d'auditoria interna.

F.5 Supervisió del funcionament del sistema

Informi, assenyalant les seves principals característiques, almenys de:

F.5.1. Les activitats de supervisió del SCIIF realitzades per la comissió d'auditoria, com també si l'entitat compta amb una funció d'auditoria interna que tingui entre les seves competències la de suport a la comissió en la seva feina de supervisió del sistema de control intern, incloent-hi el SCIIF. Així mateix s'informarà de l'abast de l'avaluació del SCIIF realitzada en l'exercici i del procediment pel qual l'encarregat d'executar l'avaluació comunica els seus resultats, si l'entitat compta amb un pla d'acció que detalli les eventuais mesures correctores, i si s'ha considerat el seu impacte en la informació financera.

Entre les principals activitats realitzades pel CAC en relació amb el SCIIF en aquest exercici 2017, s'ha aprovat el Pla d'Auditoria Interna de l'exercici 2017, el qual inclou la supervisió del SCIIF, prenent coneixement del seu grau d'implantació, compliment i eficàcia.

Així mateix, el CAC s'ha reunit amb els auditors externs de la Societat amb l'objectiu de conèixer les debilitats de control intern detectades en l'execució dels seus treballs, com també els aspectes rellevants o incidències d'aquests.

Finalment, el CAC ha dut a terme les següents activitats principals relacionades amb la informació financera:

1. Revisió del contingut de la informació financera pública comunicada als mercats.
2. Anàlisi de la coherència dels criteris comptables utilitzats així com anàlisi de les observacions i recomanacions rebudes dels auditors externs.
3. Revisió de l'informe de gestió.

4. Revisió de la informació continguda en els comptes anuals i estats financers semestrals relativa a operacions vinculades.
5. Seguiment de l'eficàcia dels processos, riscos i controls rellevants relacionats amb el SCIF.

Respecte a la funció d'auditoria interna, el Reglament del Consell d'Administració de Colonial, i en concret, la secció corresponent a les atribucions de la CAC, estableix com a responsabilitat d'aquest Comitè, entre d'altres:

"En relació amb els sistemes d'informació i control intern:

(iii) vetllar per la independència i eficàcia de la funció d'auditoria interna, proposant la selecció, nomenament, reelecció i cessament del responsable del servei d'auditoria interna, com també el pressupost d'aquest servei, rebent informació periòdica sobre les seves activitats i verificant que l'alta direcció té en compte les conclusions i recomanacions dels seus informes".

El juliol de 2009 el CAC va aprovar l'Estatut de la Funció d'Auditoria Interna de Colonial. Entre les principals responsabilitats d'aquesta funció, s'inclouen la verificació periòdica del grau d'aplicació de les polítiques i procediments aprovats que conformen el sistema de control intern, i l'aportació, si s'escau, de suggeriments per a la seva millora.

En l'actualitat, el CAC ja ha aprovat el Pla d'Auditoria Interna de l'exercici 2018, en el qual s'inclouen les actuacions necessàries per a la supervisió i avaluació dels procediments de control intern, la realització de treballs específics per verificar l'eficàcia operativa del SCIF de Colonial, i reportar de forma regular les incidències detectades i les accions de millora necessàries, com també el seu potencial impacte sobre la informació financera, una vegada contrastades amb les àrees auditades.

F5.2. Si compta amb un procediment de discussió, mitjançant el qual l'auditor de comptes (d'acord amb el que estableix les NTA), la funció d'auditoria interna i altres experts puguin comunicar a l'alta direcció i a la comissió d'auditoria o administradors de l'entitat les debilitats significatives de control intern identificades durant els processos de revisió dels comptes anuals o aquells altres que els hagin estat encomanats. Així mateix, informarà de si disposa d'un pla d'acció que tracti de corregir o mitigar les debilitats observades.

L'article 8 del Reglament del Consell d'Administració de Colonial estableix el següent:

"Les relacions del Consell d'Administració amb l'auditor extern es realitzaran a través del Comitè d'Auditoria i Control."

En aquest sentit, l'article 32 del Reglament del Consell d'Administració regula el funcionament del CAC, i entre altres aspectes, estableix les funcions següents:

1. Servir de canal de comunicació entre el Consell d'Administració i l'auditor extern de la Societat, avaluant els resultats de cada auditoria; li correspon a més en relació amb l'auditor extern la funció d'obtenir regularment de l'auditor de comptes informació sobre el pla d'auditoria i la seva execució.
2. Establir les oportunes relacions amb l'auditor extern per rebre informació sobre aquelles qüestions que puguin posar en risc la seva independència, per al seu examen pel Comitè, i qualssevol altres relacionades amb el procés de desenvolupament de l'auditoria de comptes, com també aquelles altres comunicacions previstes a la legislació d'auditoria de comptes i a les normes d'auditoria.
3. Supervisar l'eficàcia del control intern de la Societat, l'auditoria interna i els sistemes de gestió de riscos, inclosos els fiscals, com també discutir amb l'auditor de comptes sobre les debilitats significatives del sistema de control intern detectades en el desenvolupament de l'auditoria.

Totes aquestes activitats de supervisió del Consell d'Administració i del CAC de la Societat són realitzades al llarg de l'any i incloses a l'ordre del dia de les diferents , en funció del calendari establert per a cada any.

F.6 Altra informació rellevant

No s'han identificat aspectes addicionals a desglossar.

F.7 Informe de l'auditor extern

Informe de:

F.7.1. Si la informació del SCIIF remesa als mercats ha estat sotmesa a revisió per l'auditor extern; en aquest cas, l'entitat hauria d'incloure l'informe corresponent com a annex. En cas contrari, hauria d'informar dels seus motius.

El CAC i la funció d'auditoria interna duen a terme les activitats de supervisió del SCIIF, que complementen amb les aportacions de l'auditor extern respecte a la identificació, si s'escau, de debilitats de control intern identificades en el transcurs del seu treball d'auditoria externa.

Aquestes activitats de supervisió es valoren adequades i suficients, per la qual cosa no s'ha considerat necessari sotmetre a revisió externa addicional la informació del SCIIF.

G. Grau de seguiment de les recomanacions de govern corporatiu

Indiqui el grau de seguiment de la societat respecte de les recomanacions del Codi Unificat de bon govern.

En el cas que alguna recomanació no se segueixi o se segueixi parcialment, s'haurà d'incloure una explicació detallada dels seus motius de manera que els accionistes, els inversors, i el mercat en general, comptin amb informació suficient per a valorar la manera de procedir de la societat. No seran acceptables explicacions de caràcter general.

1. Que els estatuts de les societats cotitzades no limitin el nombre màxim de vots que pugui emetre un mateix accionista, ni continguin altres restriccions que dificultin la presa de control de la societat mitjançant l'adquisició de les seves accions en el mercat.

Compleix

2. Que quan cotitzin la societat matriu i una societat dependent ambdues defineixin públicament amb precisió:

- a) Les respectives àrees d'activitat i eventuais relacions de negoci entre elles, com també les de la societat dependent cotitzada amb les altres Empreses del grup.
- b) Els mecanismes previstos per a resoldre els eventuais conflictes d'interès que puguin presentar-se.

Compleix

3. Que durant la celebració de la Junta General Ordinària, com a complement de la difusió per escrit de l'informe anual de govern corporatiu, el president del Consell d'Administració informi verbalment als accionistes, amb suficient detall, dels aspectes més rellevants del govern corporatiu de la Societat i, en particular:

- a) Dels canvis produïts des de l'anterior Junta General ordinària.
- b) Dels motius concrets pels quals la companyia no segueix alguna de les recomanacions del Codi de govern corporatiu i, si n'hi hagués, de les regles alternatives que apliqui en aquesta matèria.

Compleix

4. Que la societat defineixi i promogui una política de comunicació i contactes amb accionistes, inversors institucionals i assessors de vot que sigui plenament respectuosa amb les normes contra l'abús de mercat i doni un tracte semblant als accionistes que es troben en la mateixa posició.

I que la societat faci pública aquesta política a través de la seva pàgina web, incloent-hi informació relativa a la forma en què aquesta s'ha portat en pràctica i identificant els interlocutors o responsables de portar-la a terme.

Compleix

5. Que el Consell d'Administració no elevi a la Junta General una proposta de delegació de facultats, per emetre accions o valors convertibles amb exclusió del dret de subscripció preferent, per un import superior al 20% del capital en el moment de la delegació.

I que quan el Consell d'Administració aprovi qualsevol emissió d'accions o de valors convertibles amb exclusió del dret de subscripció preferent, la societat publiqui immediatament a la seva pàgina web els informes sobre aquesta exclusió als quals fa referència la legislació mercantil.

Compleix

6. Que les societats cotitzades que elaboren els informes que s'esmenten tot seguit, ja sigui de forma preceptiva o voluntària, els publiquin a la seva pàgina web amb antelació suficient a la celebració de la Junta General Ordinària, encara que la seva difusió no sigui obligatòria:

- a) Informe sobre la independència de l'auditor.
- b) Informes de funcionament de les comissions d'auditoria i de nomenaments i retribucions.
- c) Informe de la comissió d'auditoria sobre operacions vinculades.
- d) Informe sobre la política de responsabilitat social corporativa.

Compleix

7. Que la societat transmeti en directe, a través de la seva pàgina web, la celebració de les Juntes generals d'Accionistes.

Compleix

8. Que la comissió d'auditoria vetlli perquè el Consell d'Administració procuri presentar els comptes a la Junta General d'Accionistes sense limitacions ni excepcions en l'informe d'auditoria i que, en els supòsits excepcionals en què hi hagi excepcions, tant el president de la comissió d'auditoria com els auditors expliquin amb claredat als accionistes el contingut i l'abast d'aquestes limitacions o excepcions.

Compleix

9. Que la societat faci públics a la seva pàgina web, de manera permanent, els requisits i procediments que acceptarà per a acreditar la titularitat d'accions, el dret d'assistència a la Junta General d'Accionistes i l'exercici o delegació del dret de vot.

I que aquests requisits i procediments afavoreixin l'assistència i l'exercici dels seus drets als accionistes i s'apliquin de forma no discriminatòria.

Compleix

10. Que quan algun accionista legitimat hagi exercit, amb anterioritat a la celebració de la Junta General d'Accionistes, el dret a completar l'ordre del dia o a presentar noves propostes d'acord, la Societat:

- a) Difongui immediatament aquests punts complementaris i noves propostes d'acord.
- b) Faci públic el model de targeta d'assistència o formulari de delegació de vot o vot a distància, amb les modificacions necessàries perquè puguin votar-se els nous punts de l'ordre del dia i propostes alternatives d'acord, en els mateixos termes que els proposats pel Consell d'Administració.
- c) Sotmeti tots aquests punts o propostes alternatives a votació i els apliqui les mateixes regles de vot que les formulades pel Consell d'Administració, incloses, en particular, les presumpcions o deduccions sobre el sentit del vot.
- d) Amb posterioritat a la Junta General d'Accionistes, comunicui el desglossament del vot sobre tals punts complementaris o propostes alternatives.

Compleix

11. Que, en el cas que la Societat tingui previst pagar primes d'assistència a la Junta General d'Accionistes, estableixi, amb anterioritat, una política general sobre aquestes primes i que aquesta política sigui estable.

No aplicable

12. Que el Consell d'Administració exerceixi les seves funcions amb unitat de propòsit i independència de criteri, dispensi el mateix tracte a tots els accionistes que es trobin en la mateixa posició i es guiï per l'interès social, entès com l'assoliment d'un negoci rendible i sostenible a llarg termini, que promogui la seva continuïtat i la maximització del valor econòmic de l'empresa.

I que en la recerca de l'interès social, a més del respecte de les Lleis i reglaments i d'un comportament basat en la bona fe, l'ètica i el respecte als usos i a les Bones pràctiques comunament acceptades, procuri conciliar el propi

interès social amb, segons correspongui, els legítims interessos dels seus empleats, els seus proveïdors, els seus clients i els dels altres grups d'interès que es puguin veure afectats, com també l'impacte de les activitats de la companyia en la comunitat en el seu conjunt i en el medi ambient.

Compleix

13. Que el Consell d'Administració tingui la dimensió necessària per aconseguir un funcionament eficaç i participatiu, la qual cosa fa aconsellable que tingui entre cinc i quinze membres.

Compleix

14. Que el Consell d'Administració aprovi una política de selecció de consellers que:

- a) Sigui concreta i verificable.
- b) Asseguri que les propostes de nomenament o reelecció es fonamentin en una anàlisi prèvia de les necessitats del Consell d'Administració.
- c) Afavoreixi la diversitat de coneixements, experiències i gènere.

Que el resultat de l'anàlisi prèvia de les necessitats del Consell d'Administració es reculli en l'informe justificatiu de la comissió de nomenaments que es publiqui en convocar la Junta General d'Accionistes, a la qual se sotmeti la ratificació, el nomenament o la reelecció de cada conseller.

I que la política de selecció de consellers promogui l'objectiu que a l'any 2020 el nombre de conselleres representi, almenys, el 30% del total de membres del Consell d'Administració.

La comissió de nomenament verificarà anualment el compliment de la política de selecció de consellers i s'informarà d'això a l'informe anual de govern corporatiu.

Compleix

15. Que els consellers dominicals i independents constitueixin una àmplia majoria del Consell d'Administració i que el nombre de consellers executius sigui el mínim necessari, tenint en compte la complexitat del grup societari i el percentatge de participació dels consellers executius en el capital de la societat.

Compleix

16. Que el percentatge de consellers dominicals sobre el total de consellers no executius no sigui major que la proporció existent entre el capital de la Societat representat per aquests consellers i la resta del capital.

Aquest criteri podrà atenuar-se:

- a) En societats d'elevada capitalització en les quals siguin escasses les participacions accionaries que tinguin legalment la consideració de significatives.
- b) Quan es tracti de societats en les quals hi hagi una pluralitat d'accionistes representats en el Consell d'Administració i no tinguin vincles entre si.

Compleix

17. Que el nombre de consellers independents representi, almenys, la meitat del total de consellers.

Que, no obstant això, quan la societat no sigui d'elevada capitalització o quan, encara que ho fos, compti amb un accionista o diversos actuant concertadament, que controlin més del 30% del capital social, el nombre de consellers independents representi, almenys, un terç del total de consellers.

Expliqui

Durant la primera meitat de 2017 la Societat complia amb la recomanació en la mesura que no tenia la consideració de societat d'elevada capitalització. A 31 de desembre de 2017 la Societat, havent obtingut la consideració d'entitat d'elevada capitalització, no compleix amb la recomanació, si bé el percentatge de consellers independents és pràcticament la meitat del total de consellers, en ser 4 consellers independents sobre un total de 10 consellers. En aquest sentit, s'informa que el nombre de consellers independents de Colonial és igual al nombre de consellers dominicals, i, en tot cas, superior al nombre de consellers executius.

D'aquesta manera, si bé el percentatge de consellers independents no aconsegueix el 50% disposat per la recomanació, la Societat estima que la representació d'aquesta tipologia de Consellers és elevada, de manera que la totalitat d'interessos queden degudament representats en l'òrgan d'administració.

18. Que les societats facin pública a través de la seva pàgina web, i mantinguin actualitzada, la següent informació sobre els seus consellers:

- a) Perfil professional i biogràfic.
- b) Altres consells d'administració als quals pertanyin, es tracti o no de societats cotitzades, com també sobre les altres activitats retribuïdes que realitzi qualsevol que sigui la seva naturalesa.
- c) Indicació de la categoria de conseller a la qual pertanyin, i assenyalar, en el cas de consellers dominicals, l'accionista al qual representin o amb qui tinguin vincles.
- d) Data del seu primer nomenament com a conseller en la societat, com també de les posteriors reeleccions.
- e) Accions de la companyia, i opcions sobre elles, de les quals siguin titulars.

Compleix

19. Que en l'informe anual de govern corporatiu, prèvia verificació per la comissió de nomenaments, s'expliquin les raons per les quals s'hagin nomenat consellers dominicals a instància d'Accionistes que tinguin una participació accionarial inferior al 3% del capital; i s'exposin les raons per les quals no s'hagin atès, si s'escau, peticions formals de presència en el Consell procedents d'Accionistes amb una participació accionarial igual o superior a la d'altres, i que a instància d'aquests s'haguessin designat consellers dominicals.

No aplicable

20. Que els consellers dominicals presentin la seva dimissió quan l'accionista a qui representin transmeti íntegrament la seva participació accionarial. I que també ho facin, en el nombre que correspongui, quan aquest accionista rebaixi la seva participació accionarial fins un nivell que exigeixi la reducció del nombre dels seus consellers dominicals.

Compleix

21. Que el Consell d'Administració no proposi la separació de cap conseller independent abans del compliment del període estatutari per al qual hagi estat nomenat, tret quan concorri justa causa, apreciada pel Consell d'Administració previ informe de la comissió de nomenaments. En particular, s'entendrà que hi havia justa causa quan el conseller passi a ocupar nous càrrecs o contregui noves obligacions que li impedeixin dedicar el temps necessari a l'exercici de les funcions pròpies del càrrec de conseller, incompleixi els deures inherents al seu càrrec o incorri en algunes de les circumstàncies que li facin perdre la seva condició d'independent, d'acord amb el que s'estableix a la legislació aplicable.

També podrà proposar-se la separació de consellers independents com a conseqüència d'ofertes públiques d'adquisició, fusions o altres operacions corporatives similars que suposin un canvi en l'estructura de capital de la societat, quan aquests canvis en l'estructura del Consell d'Administració vinguin propiciats pel criteri de proporcionalitat assenyalat a la recomanació 16.

Compleix

22. Que les societats estableixin regles que obliguin els consellers a informar i, si s'escau, dimitir en aquells supòsits que puguin perjudicar el crèdit i reputació de la Societat i, en particular, els obliguin a informar el Consell d'Administració de les causes penals en les quals apareguin com a imputats, com també de les seves posteriors vicissituds processals.

I que si un conseller resulta processat o es dicta contra ell interlocutòria d'obertura de judici oral per algun dels delictes assenyalats a la legislació societària, el Consell d'Administració examini el cas tan aviat com sigui possible i, a la vista de les seves circumstàncies concretes, decideixi si procedeix o no que el conseller continuï en el seu càrrec. I que de tot això el Consell d'Administració doni compte, de forma raonada, en l'informe anual de govern corporatiu.

Compleix

23. Que tots els consellers expressin clarament la seva oposició quan considerin que alguna proposta de decisió sotmesa al Consell d'Administració pot ser contrària a l'interès social. I que també ho facin, de forma especial, els independents i altres consellers a qui no afecti el potencial conflicte d'interessos, quan es tracti de decisions que puguin perjudicar els accionistes no representats en el Consell d'Administració.

I que quan el Consell d'Administració adopti decisions significatives o reiterades sobre les quals el conseller hagi formulat sèries reserves, aquest tregui les conclusions que procedeixin i, si opta per dimitir, expliqui les raons a la carta a la qual es refereix la recomanació següent. Aquesta recomanació abasta també el secretari del Consell d'Administració, encara que no tingui la condició de conseller.

Compleix

24. Que quan, ja sigui per dimissió o per un altre motiu, un conseller cessi en el seu càrrec abans del termini del seu mandat, expliqui les raons en una carta que remetrà a tots els membres del Consell d'Administració. I que, sense perjudici que aquest cessament es comuniqui com a fet rellevant, del motiu del cessament es doni compte a l'informe anual de govern corporatiu.

Compleix

25. Que la comissió de nomenaments s'asseguri que els consellers no executius tenen suficient disponibilitat de temps per al desenvolupament correcte de les seves funcions.

I que el Reglament del Consell estableixi el nombre màxim de consells de societats dels quals poden formar part els seus consellers.

Compleix

26. Que el Consell d'Administració es reuneixi amb la freqüència necessària per a exercir amb eficàcia les seves funcions i, almenys, vuit vegades a l'any, seguint el programa de dates i assumptes que estableixi a l'inici de l'exercici, i que cada conseller individualment pugui proposar altres punts de l'ordre del dia inicialment no previstos.

Compleix

27. Que les inassistències dels consellers es redueixin als casos indispensables i es quantifiquin a l'informe anual de govern corporatiu. I que, quan hagin de produir-se, s'atorgui representació amb instruccions.

Compleix

28. Que quan els consellers o el secretari manifestin preocupació sobre alguna proposta o, en el cas dels consellers, sobre la marxa de la societat i aquestes preocupacions no quedin resoltes en el Consell d'Administració, a petició de qui les hagi manifestat, se'n deixi constància a l'acta.

Compleix

29. Que la societat estableixi les vies adequades perquè els consellers puguin obtenir l'assessorament necessari per al compliment de les seves funcions, incloent-hi, si així ho exigeixen les circumstàncies, assessorament extern amb càrrec a l'empresa.

Compleix

30. Que, amb independència dels coneixements que s'exigeixin als consellers per a l'exercici de les seves funcions, les societats ofereixin també als consellers programes d'actualització de coneixements quan les circumstàncies ho aconsellin.

Compleix

31. Que l'ordre del dia de les sessions indiqui amb claredat aquells punts sobre els quals el Consell d'Administració haurà d'adoptar una decisió o acord, perquè els consellers puguin estudiar o recaptar, amb caràcter previ, la informació precisa per a la seva adopció.

Quan, excepcionalment, per raons d'urgència, el president vulgui sotmetre a l'aprovació del Consell d'Administració decisions o acords que no figuraran a l'ordre del dia, serà necessari el consentiment previ i exprés de la majoria dels consellers presents, del qual es deixarà deguda constància a l'acta.

Compleix

32. Que els consellers siguin periòdicament informats dels moviments en l'accionariat i de l'opinió que els accionistes significatius, els inversors i les agències de qualificació tinguin sobre la societat i el seu grup.

Compleix

33. Que el president, com a responsable de l'eficax funcionament del Consell d'Administració, a més d'exercir les funcions que té legalment i estatutàriament atribuïdes, prepari i sotmeti al Consell d'Administració un programa de dates i assumptes a tractar; organitzi i coordini l'avaluació periòdica del consell, com també, si s'escau, la del primer executiu de la societat; sigui responsable de la direcció del Consell i de l'efectivitat del seu funcionament; s'asseguri que es dedica temps de discussió suficient a les qüestions estratègiques, i acordi i revisi els programes d'actualització de coneixements per a cada conseller, quan les circumstàncies ho aconsellin.

Compleix

34. Que quan hi hagi un conseller coordinador, els estatuts o el Reglament del Consell d'Administració, a més de les facultats que li corresponen legalment, li atribueixi les següents: presidir el Consell d'Administració en absència del president i dels vicepresidents, en cas d'existir; fer ressò de les preocupacions dels consellers no executius; mantenir contactes amb inversors i accionistes per conèixer els seus punts de vista a l'efecte de formar-se una opinió sobre les seves preocupacions, en particular, en relació amb el govern corporatiu de la societat; i coordinar el pla de successió del president.

Compleix

35. Que el secretari del Consell d'Administració vetlli de forma especial perquè en les seves actuacions i decisions el Consell d'Administració tingui presents les recomanacions sobre bon govern contingudes en aquest Codi de bon govern que siguin aplicables a la societat.

Compleix

36. Que el Consell d'Administració en ple avaluï una vegada a l'any i adopti, si s'escau, un pla d'acció que corregeixi les deficiències detectades respecte de:

- a) La qualitat i eficiència del funcionament del Consell d'Administració.
- b) El funcionament i la composició de les seves comissions.
- c) La diversitat en la composició i competències del Consell d'Administració.

- d) L'exercici del president del Consell d'Administració i del primer executiu de la societat.
- e) L'exercici i l'aportació de cada conseller, prestant especial atenció als responsables de les distintes comissions del consell.

Per a la realització de l'avaluació de les diferents comissions es partirà de l'informe que aquestes elevin al Consell d'Administració, i per a la d'aquest últim, del que li elevi la comissió de nomenaments.

Cada tres anys, el Consell d'Administració serà auxiliat per a la realització de l'avaluació per un consultor extern, la independència del qual serà verificada per la comissió de nomenaments.

Las relacions de negoci que el consultor o qualsevol societat del seu grup mantinguin amb la societat o qualsevol societat del seu grup hauran de ser desglossades a l'informe anual de govern corporatiu.

El procés i les àrees avaluades seran objecte de descripció a l'informe anual de govern corporatiu.

Compleix

37. Que quan hi hagi una comissió executiva, l'estructura de participació de les diferents categories de consellers sigui similar a la del propi Consell d'Administració i el seu secretari sigui el d'aquest últim.

Compleix

38. Que el Consell d'Administració tingui sempre coneixement dels assumptes tractats i de les decisions adoptades per la comissió executiva i que tots els membres del Consell d'Administració rebin còpia de les actes de les sessions de la comissió executiva.

Compleix

39. Que els membres de la comissió d'auditoria, i de forma especial el seu president, es designin tenint en compte els seus coneixements i experiència en matèria de comptabilitat, auditoria o gestió de riscos, i que la majoria d'aquests membres siguin consellers independents.

Compleix

40. Que sota la supervisió de la comissió d'auditoria, es disposi d'una unitat que assumeixi la funció d'auditoria interna que vetlli pel bon funcionament dels sistemes d'informació i control intern i que funcionalment depengui del president no executiu del Consell o del de la comissió d'auditoria.

Compleix

41. Que el responsable de la unitat que assumeixi la funció d'auditoria interna presenti a la comissió d'auditoria el seu pla anual de treball, informi directament de les incidències que es presentin en el seu desenvolupament i sotmeti al final de cada exercici un informe d'activitats.

Compleix

42. Que, a més de les previstes a la Llei, corresponguin a la comissió d'auditoria les següents funcions:

1. En relació amb els sistemes d'informació i control intern:

- a) Supervisar el procés d'elaboració i la integritat de la informació financera relativa a la societat i, si s'escau, al grup, revisant el compliment dels requisits normatius, l'adequada delimitació del perímetre de consolidació i la correcta aplicació dels criteris comptables.
- b) Vetllar per la independència de la unitat que assumeixi la funció d'auditoria interna; proposar la selecció, nomenament, reelecció i cessament del responsable del servei d'auditoria interna; proposar el pressupòsit d'aquest servei; aprovar l'orientació i els seus planes de treball, assegurant-se que la seva activitat estigui enfocada principalment cap als riscos rellevants de la societat; rebre informació periòdica sobre les seves activitats; i verificar que l'alta direcció tingui en compte les conclusions i recomanacions dels seus informes.

- c) Establir i supervisar un mecanisme que permeti als empleats comunicar, de forma confidencial i, si resulta possible i es considera apropiat, anònima, les irregularitats de potencial transcendència, especialment financeres i comptables, que adverteixin en el si de l'empresa.

2. En relació amb l'auditor extern:

- a) En cas de renúncia de l'auditor extern, examinar les circumstàncies que l'hagin motivat.
- b) Vetllar perquè la retribució de l'auditor extern pel seu treball no comprometi la seva qualitat ni la seva independència.
- c) Supervisar que la Societat comuniqui com a fet rellevant a la CNMV el canvi d'auditor i l'acompanyi d'una declaració sobre l'eventual existència de desacords amb l'auditor sortint i, si han existit, del seu contingut.
- d) Assegurar que l'auditor extern mantingui anualment una reunió amb el ple del Consell d'Administració per a informar-lo sobre el treball realitzat i sobre l'evolució de la situació comptable i de riscos de la societat.
- e) Assegurar que la Societat i l'auditor extern respectin les normes vigents sobre prestació de serveis diferents als d'auditoria, els límits a la concentració del negoci de l'auditor i, en general, les altres normes sobre independència dels auditors.

Compleix

43. Que la comissió d'auditoria pugui convocar a qualsevol empleat o directiu de la societat, i inclús disposar que compareguin sense presència de cap altre directiu.

Compleix

44. Que la comissió d'auditoria sigui informada sobre les operacions de modificacions estructurals i corporatives que projecti realitzar la societat per a la seva anàlisi i informe previ al Consell d'Administració sobre les seves condicions econòmiques i el seu impacte comptable i, en especial, si s'escau, sobre l'equació de canvi proposta.

Compleix

45. Que la política de control i gestió de riscos identifiqui almenys:

- a) Els diferents tipus de risc, financers i no financers (entre d'altres, els operatius, tecnològics, legals, socials, mediambientals, polítics i reputacionals) als quals s'enfronta la societat, incloent-hi entre els financers o econòmics, els passius contingents i altres riscos fora de balanç.
- b) La fixació del nivell de risc que la Societat consideri acceptable.
- c) Les mesures previstes per a mitigar l'impacte dels riscos identificats, en cas que arribin a materialitzar-se.
- d) Els sistemes d'informació i control intern que s'utilitzaran per a controlar i gestionar els esmentats riscos, inclosos els passius contingents o riscos fora de balanç.

Compleix

46. Que sota la supervisió directa de la comissió d'auditoria o, si s'escau, d'una comissió especialitzada del Consell d'Administració, hi hagi una funció interna de control i gestió de riscos exercida per una unitat o departament intern de la societat que tingui atribuïdes expressament les funcions següents:

- a) Assegurar el bon funcionament dels sistemes de control i gestió de riscos i, en particular, que s'identifiquin, gestionin, i quantifiquin adequadament tots els riscos importants que afectin la Societat.
- b) Participar activament en l'elaboració de l'estratègia de riscos i en les decisions importants sobre la seva gestió.

- c) Vetllar perquè els sistemes de control i gestió de riscos mitiguin els riscos adequadament en el marc de la política definida pel Consell d'Administració.

Compleix

47. Que els membres de la comissió de nomenaments i de retribucions –o de la comissió de nomenaments i la comissió de retribucions, si estiguessin separades– siguin designats procurant que tinguin els coneixements, aptituds i experiència adequats a les funcions que hagin d'exercir i que la majoria d'aquests membres siguin consellers independents.

Compleix

48. Que les societats d'elevada capitalització comptin amb una comissió de nomenaments i amb una comissió de remuneracions separades.

Compleix

Durant la primera meitat de 2017 a la Societat no li resultava d'aplicació la recomanació en la mesura que no tenia la consideració de societat d'elevada capitalització. A 31 de desembre de 2017, havent adquirit la consideració d'entitat d'elevada capitalització, la Societat no compleix amb la recomanació, si bé, si tenim en compte l'estructura actual de la Societat, es considera convenient mantenir una única comissió de nomenaments i retribucions.

49. Que la comissió de nomenaments consulti el president del Consell d'Administració i el primer executiu de la societat, especialment quan es tracti de matèries relatives als consellers executius.

I que qualsevol conseller pugui sol·licitar de la comissió de nomenaments que prengui en consideració, per si els troba idonis a judici seu, potencials candidats per a cobrir vacants de conseller.

Compleix

50. Que la comissió de retribucions exerceixi les seves funcions amb independència i que, a més de les funcions que li atribueixi la Llei, li corresponguin les següents:

- a) Proposar al Consell d'Administració les condicions bàsiques dels contractes dels alts directius.
- b) Comprovar l'observança de la política retributiva establerta per la societat.
- c) Revisar periòdicament la política de remuneracions aplicada als consellers i alts directius, inclosos els sistemes retributius amb accions i la seva aplicació, com també garantir que la seva remuneració individual sigui proporcionada a la que es pagui als altres consellers i alts directius de la societat.
- d) Vetllar perquè els eventuais conflictes d'interessos no perjudiquin la independència de l'assessorament extern prestat a la comissió.
- e) Verificar la informació sobre remuneracions dels consellers i alts directius continguda en els diferents documents corporatius, inclòs l'informe anual sobre remuneracions dels consellers.

Compleix

51. Que la comissió de retribucions consulti al president i al primer executiu de la societat, especialment quan es tracti de matèries relatives als consellers executius i alts directius.

Compleix

52. Que les regles de composició i funcionament de les comissions de supervisió i control figurin en el Reglament del Consell d'Administració i que siguin consistents amb les aplicables a les comissions legalment obligatòries, d'acord amb les recomanacions anteriors, incloent-hi:

- a) Que estiguin compostes exclusivament per consellers no executius, amb majoria de consellers independents.
- b) Que els seus presidents siguin consellers independents.

- c) Que el Consell d'Administració designi els membres d'aquestes comissions tenint presents els coneixements, aptituds i experiència dels consellers i les tasques de cada comissió, deliberi sobre les seves propostes i informes; i que reti comptes, en el primer ple del Consell d'Administració posterior a les seves reunions, de la seva activitat i que responguin del treball realitzat.
- d) Que les comissions puguin recaptar assessorament extern, quan ho considerin necessari per a l'exercici de les seves funcions.
- e) Que de les seves reunions s'aixequi acta, que es posarà a disposició de tots els consellers.

No aplicable

53. Que la supervisió del compliment de les regles de govern corporatiu, dels codis interns de conducta i de la política de responsabilitat social corporativa s'atribueixi a una o es reparteixi entre varies comissions del Consell d'Administració que podran ser la comissió d'auditoria, la de nomenaments, la comissió de responsabilitat social corporativa, en cas que n'hi hagi, o una comissió especialitzada que el Consell d'Administració, en exercici de les seves facultats d'autoorganització, decideixi crear a aquest efecte, a les quals específicament s'atribueixin les funcions mínimes següents:

- a) La supervisió del compliment dels Codis interns de conducta i de les regles de govern corporatiu de la societat.
- b) La supervisió de l'estratègia de comunicació i relació amb accionistes i inversors, incloent-hi els petits i mitjans accionistes.
- c) L'avaluació periòdica de l'adequació del sistema de govern corporatiu de la Societat, amb la finalitat que compleixi la seva missió de promoure l'interès social i tingui en compte, segons correspongui, els legítims interessos dels restants grups d'interès.
- d) La revisió de la política de responsabilitat corporativa de la societat, vetllant perquè estigui orientada a la creació de valor.
- e) El seguiment de l'estratègia i pràctiques de responsabilitat social corporativa i l'avaluació del seu grau de compliment.
- f) La supervisió i avaluació dels processos de relació amb els diferents grups d'interès.
- g) L'avaluació de tot el que sigui relatiu als riscos no financers de l'empresa –incloent-hi els operatius, tecnològics, legals, socials, mediambientals, polítics i reputacionals.
- h) La coordinació del procés de report de la informació no financera i sobre diversitat, d'acord amb la normativa aplicable i als estàndards internacionals de referència.

Compleix

54. Que la política de responsabilitat social corporativa inclogui els principis o compromisos que l'empresa assumeixi voluntàriament en la seva relació amb els diferents grups d'interès i identifiqui almenys:

- a) Els objectius de la política de responsabilitat social corporativa i el desenvolupament d'instruments de suport.
- b) L'estratègia corporativa relacionada amb la sostenibilitat, el medi ambient i les qüestions socials.
- c) Les pràctiques concretes en qüestions relacionades amb: accionistes, empleats, clients, proveïdors, qüestions socials, medi ambient, diversitat, responsabilitat fiscal, respecte dels drets humans i prevenció de conductes il·legals.
- d) Els mètodes o sistemes de seguiment dels resultats de l'aplicació de les pràctiques concretes assenyalades a la lletra anterior, els riscos associats i la seva gestió.
- e) Els mecanismes de supervisió del risc no financer, l'ètica i la conducta empresarial.
- f) Els canals de comunicació, participació i diàleg amb els grups d'interès.

g) Les pràctiques de comunicació responsable que evitin la manipulació informativa i protegeixin la integritat i l'honor.

Compleix

55. Que la societat informi, en un document separat o en l'informe de gestió, sobre els assumptes relacionats amb la responsabilitat social corporativa, utilitzant per a això alguna de les metodologies acceptades internacionalment.

Compleix

56. Que la remuneració dels consellers sigui la necessària per atreure i retenir els consellers del perfil desitjat i per a retribuir la dedicació, qualificació i responsabilitat que el càrrec exigeixi, però no tan elevada com per comprometre la independència de criteri dels consellers no executius.

Compleix

57. Que es redueixin als consellers executius les remuneracions variables lligades al rendiment de la societat i a l'acompliment personal, com també a la remuneració mitjançant entrega d'accions, opcions o drets sobre accions o instruments referenciats al valor de l'acció i els sistemes d'estalvi a llarg termini com ara plans de pensions, sistemes de jubilació o altres sistemes de previsió social.

Es podrà considerar l'entrega d'accions com a remuneració als consellers no executius quan es condicioni al fet que les mantinguin fins al seu cessament com a consellers. Tot això no serà d'aplicació a les accions que el conseller necessiti alienar, si s'escau, per a satisfer els costos relacionats amb la seva adquisició.

Compleix

58. Que en cas de remuneracions variables, les polítiques retributives incorporin els límits i les cauteles tècniques necessàries per a assegurar que aquestes remuneracions guardin relació amb el rendiment professional dels seus beneficiaris i no derivin només de l'evolució general dels mercats o del sector d'activitat de la companyia o d'altres circumstàncies similars.

I, en particular, que els components variables de les remuneracions:

- a) Estiguin vinculats a criteris de rendiment que siguin predeterminats i mesurables i que aquests criteris considerin el risc assumit per a l'obtenció d'un resultat.
- b) Promoguin la sostenibilitat de l'empresa i incloguin criteris no financers que siguin adequats per a la creació de valor a llarg termini, com el compliment de les regles i els procediments interns de la societat i de les seves polítiques per al control i gestió de riscos.
- c) Es configuren sobre la base d'un equilibri entre el compliment d'objectius a curt, mitjà i llarg termini, que permetin remunerar el rendiment per a un exercici continuat durant un període de temps suficient per apreciar la seva contribució a la creació sostenible de valor, de forma que els elements de mesura d'aquest rendiment no girin únicament al voltant de fets puntuals, ocasionals o extraordinaris.

Compleix

59. Que el pagament d'una part rellevant dels components variables de la remuneració es difereixi per un període de temps mínim suficient per comprovar que s'han complert les condicions de rendiment prèviament establertes.

Compleix

60. Que les remuneracions relacionades amb els resultats de la societat tinguin en compte les eventuais excepcions que consten a l'informe de l'auditor extern i minorin aquests resultats.

Compleix

61. Que un percentatge rellevant de la remuneració variable dels consellers executius estigui vinculat a l'entrega d'accions o d'instruments financers referenciats al seu valor.

Compleix

62. Que una vegada atribuïdes les accions o les opcions o drets sobre accions corresponents als sistemes retributius, els consellers no puguin transferir la propietat d'un nombre d'accions equivalent a dues vegades la seva remuneració fixa anual, ni puguin exercir les opcions o drets fins que hagi transcorregut un termini d'almenys tres anys des de la seva atribució.

Tot això no serà d'aplicació a les accions que el conseller necessiti alienar, si s'escau, per satisfer els costos relacionats amb la seva adquisició.

Compleix

63. Que els acords contractuals incloguin una clàusula que permeti a la Societat reclamar el reemborsament dels components variables de la remuneració, quan el pagament no hagi estat ajustat a les condicions de rendiment, o quan s'hagin abonat a partir de dades, la inexactitud de les quals hagi quedat acreditada amb posterioritat.

Compleix

64. Que els pagaments per resolució del contracte no superin un import establert equivalent a dos anys de la retribució total anual i que no s'abonin fins que la Societat hagi pogut comprovar que el conseller ha complert els criteris de rendiment prèviament establerts.

Compleix

H. Altres informacions d'interès

1. Si hi ha algun aspecte rellevant en matèria de govern corporatiu en la societat o en les entitats del grup que no s'hagi recollit a la resta d'apartats del present informe, però que sigui necessari incloure per recollir una informació més completa i raonada sobre l'estructura i pràctiques de govern en l'entitat o el seu grup, detalleu-los breument.

Amb data 19 de juny de 2017 Colonial ha entrat a formar part de l'Ibex 35 el, la qual cosa ha suposat que a mitjan any ha passat a considerar-se societat d'elevada capitalització, de conformitat amb les recomanacions del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, aprovat per la CNMV al febrer de 2015.

2. Dins d'aquest apartat, també es podrà incloure qualsevol altra informació, aclariment o matis relacionat amb els anteriors apartats de l'informe en la mesura que siguin rellevants i no reiteratius.

En concret, s'indicarà si la societat està sotmesa a legislació diferent de l'espanyola en matèria de govern corporatiu i, si s'escau, inclogui aquella informació que estigui obligada a subministrar i sigui diferent de l'exigida en el present informe.

A.2. En relació amb el Sr. Carlos Fernández González, addicionalment, i com "altres vincles estrets" dels consellers, s'indica la informació següent:

Nom o denominació social del conseller	Vincle estret ^(*)	Drets indirectes		% sobre el total de drets de vot
		Nombre de drets de vot	Nombre d'accions equivalents	
Sr. Carlos Fernández González	Finaccess México, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Fons d'Inversió ^(**)	4.239.062	4.239.062	0,974

(*) Persona jurídica o negoci jurídic fiduciari els interessos econòmics del qual són en gran mesura equivalents als del directiu o del conseller.

(**) El titular de la participació és Latin 10, SA de CV, fons gestionat independentment per Finaccess México, SA de CV (filial de Grup Finaccess, qui s'ha acollit a l'article 26 del Reial Decret 1362/2007).

A.9. bis. Per al seu càlcul s'ha atès a les instruccions recollides a la *Circular 5/2013, de 12 de juny, de la Comissió Nacional del Mercat de Valors, que estableix els models d'informe anual de govern corporatiu de les societats anònimes cotitzades, de les caixes d'estalvis i d'altres entitats que emetin valors admesos a negociació en mercats oficials de valors*, i es reflecteix el capital social que no està ens mans d'accionistes significatius, els membres del Consell d'Administració i en autocartera.

C.1.11. S'informa que la Societat és l'administrador únic de Colonial Tramit, S.L., Colonial Invest, S.L., Morage Inversiones 2014, S.L. i Danieltown Spain, S.L., i és el Sr. Pedro Viñolas Serra, en la seva condició de Conseller Delegat de Colonial, el representant persona física de la Societat en la seva condició d'administrador únic d'aquestes entitats.

C.1.15. En relació amb l'import de la remuneració global del Consell d'Administració indicat a l'esmentat apartat, s'informa que els Consellers, en la seva condició de tals, perceben fins a una remuneració màxima d'1.900.000 euros, conforme a la política de remuneracions aprovada per la Junta General d'Accionistes de 29 de juny de 2016, remuneració de la qual els consellers amb càrrecs o funcions executives (President i Conseller Delegat) no en participen, conforme a la indicada política.

Per tant, la informació que consta a l'indicat apartat de l'Informe Anual de Govern Corporatiu recull la retribució total dels consellers, tant dels consellers executius com dels consellers que únicament posseeixen la condició de tals.

C.1.45. Si bé els contractes dels consellers no han d'aprovar-se per la Junta General, els seus termes i condicions generals es recullen a la Política de Remuneracions que sí que és aprovada per aquesta.

En relació amb les funcions del Conseller Coordinador de la Societat, s'informa que durant l'exercici 2017 aquest conseller ha celebrat tres reunions, de caràcter preparatòries, amb els consellers independents, atenent tant les funcions que legalment té encomanades el Conseller Coordinador (art. 529 septies Llei de Societats de Capital), com les recomanacions de bon govern que a aquest efecte determina el Codi de Bon Govern de les Societats Cotitzades, aprovat el febrer de 2015 per la CNMV (recomanació 34).

3. La Societat també podrà indicar si s'ha adherit voluntàriament a altres codis de principis ètics o de bones pràctiques, internacionals, sectorials o d'altre àmbit. Si s'escau, s'identificarà el codi en qüestió i la data d'adhesió. En particular, farà menció al fet de si s'ha adherit al Codi de bones pràctiques tributàries, de 20 de juny de 2010.

Amb data 10 de desembre de 2015, el Consell d'Administració de la Societat va acordar l'adhesió al Codi de bones pràctiques tributàries. Aquest acord va ser comunicat a l'Administració Tributària amb data 8 de gener de 2016.

Aquest informe anual de govern corporatiu ha estat aprovat pel Consell d'Administració de la Societat, en la seva sessió de data 22 de febrer de 2018.

Indiqui si hi ha hagut consellers que hagin votat en contra o s'hagin abstingut en relació amb l'aprovació del present Informe.

Sí No

**Nom o denominació social
del Conseller que no ha votat a favor
de l'aprovació del present informe**

**Motius (en contra, abstenció,
no assistència)**

Expliqui els motius





Glossari
i APM

Glossari

Beneficis per acció (BPA)	Resultat de l'exercici atribuïble als accionistes dividit entre el nombre d'accions.
BD	Business District, districte de negocis.
Capitalització borsària	És el valor del capital de la societat obtingut a partir de la cotització en borsa. S'obté multiplicant el preu de la cotització de les accions pel nombre d'accions en circulació.
CBD	Central Business District, districte central de negocis.
Companyia <i>property</i>	Immobilària patrimonialista amb immobles en lloguer.
Cartera/superfície en explotació	Immobles/superfície amb capacitat de generar rendes a la data de tancament.
EBIT	Calculat com el benefici d'explotació més les variacions de valor de les inversions immobiliàries i el resultat per variació de valor d'actius i per deteriorament.
EBITDA	Resultat operatiu abans de revaloritzacions netes, amortitzacions, provisions, interessos i impostos.
EPRA	European Public Real Estate Association: associació de les companyies patrimonials cotitzades europees que marquen uns estàndards de pràctiques recomanades per al sector.
<i>Free float</i>	La part del capital social que cotitza lliurement en borsa i que no està controlada per accionistes de forma estable.
GAV excl. <i>transfer costs</i>	Valor de la cartera segons els valoradors externs del Grup després de restar els costos de transacció (<i>transfer costs</i>).
GAV incl. <i>transfer costs</i>	Valor de la cartera segons els valoradors externs del Grup abans de restar els costos de transacció (<i>transfer costs</i>).
GAV matriu	Valor dels actius ostentats directament + NAV de la participació del 55% a l'SPV de la Torre Marenostrum + valor JV Plaça d'Europa + NAV de la participació del 58,5% a SFL + NAV participació Axiare + valor de l'autocartera.
<i>Holding</i>	Empresa que manté en cartera accions d'un determinat nombre de filials corporatives.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Corresponen a les Normes Internacionals d'Informació Financera (NIIF).

JV	<i>Joint venture</i> (associació entre dues o més empreses).
Like-for-Like Valoració	Dades comparables entre un període i un altre (excloses les inversions i desinversions).
LTV	<i>Loan to Value</i> (Deute financer net / GAV del negoci).
EPRA Like-for-Like Rendes	Dades comparables entre dos períodes, exclos el següent: 1) inversions i desinversions, 2) moviments de la cartera de projectes i rehabilitacions, 3) altres ajustos atípics, com ara indemnitzacions en cas de sortida anticipada d'inquilins. Càlcul basat en recomanacions de l'EPRA.
EPRA NAV	L'EPRA <i>Net Asset Value</i> (EPRA NAV) es calcula sobre la base dels fons propis de la companyia i ajustant determinades partides segons les recomanacions de l'EPRA.
EPRA NNAV	L'EPRA NNAV es calcula ajustant les partides següents en l'EPRA NAV: el valor de mercat dels instruments financers, el valor de mercat del deute, els impostos que es meritarien amb la venda dels actius pel seu valor de mercat, aplicant-hi la bonificació per reinversió i el crèdit fiscal registrat en balanç considerant el criteri d'empresa en funcionament.
EPRA Cost Ratio	Despeses administratives i operatives (inclosos i exclosos costos de desocupació) dividides entre els ingressos per rendes bruts.
Ocupació física	Percentatge: Metres quadrats ocupats de la cartera / Superfície en explotació de la cartera.
Ocupació financera	Ocupacions financeres segons el càlcul recomanat per l'EPRA (superfícies ocupades multiplicades per la renda de mercat / superfícies en explotació a la renda de mercat).
Desocupació EPRA	Superfícies desocupades multiplicades per la renda de mercat / Superfícies en explotació pel valor de la renda de mercat. Càlcul basat en recomanacions de l'EPRA.
Potencial de reversió	Resultat de comparar els ingressos per rendes dels contractes actuals (contractes amb ocupacions i rendes actuals) amb els ingressos per rendes que resultarien de llogar la totalitat de la superfície pels preus de mercat estimats pels valoradors independents. No inclou els projectes ni les rehabilitacions.
Projectes en curs	Immobles en desenvolupament a la data de tancament.

RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors.
SFL	Société Foncière Lyonnaise.
Take up	Demanda materialitzada en el mercat de lloguer entesa com a nous contractes signats.
TMN	SPV entre Colonial (55%) i Gas Natural (45%) amb relació a l'actiu Torre Marenostrium.
Valuation Yield	Taxa de capitalització aplicada pels taxadors independents en la valoració.
Yield on Cost	Renda de mercat 100% llogat / Valor de mercat a l'inici del projecte net del deteriorament de valor i amb el capex invertit afegit.
Yield ocupació 100%	<i>Passing rents</i> + Espais buits llogats a renda de mercat / Valor de mercat.
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Ingressos per rendes anualitzats segons la <i>passing rent</i> a data de tancament de balanç minorada per les despeses no repercutides / Valor de mercat <i>transfer costs inclosos</i> .
EPRA Topped-Up Net Initial Yield	EPRA <i>Net Initial Yield</i> un cop eliminat l'impacte negatiu de les carències als ingressos per rendes.
Yield bruta	Rendes brutes / Valor de mercat <i>transfer costs</i> exclosos.
Yield neta	Rendes netes / Valor de mercat <i>transfer costs</i> inclosos.
€m	Milions d'euros.

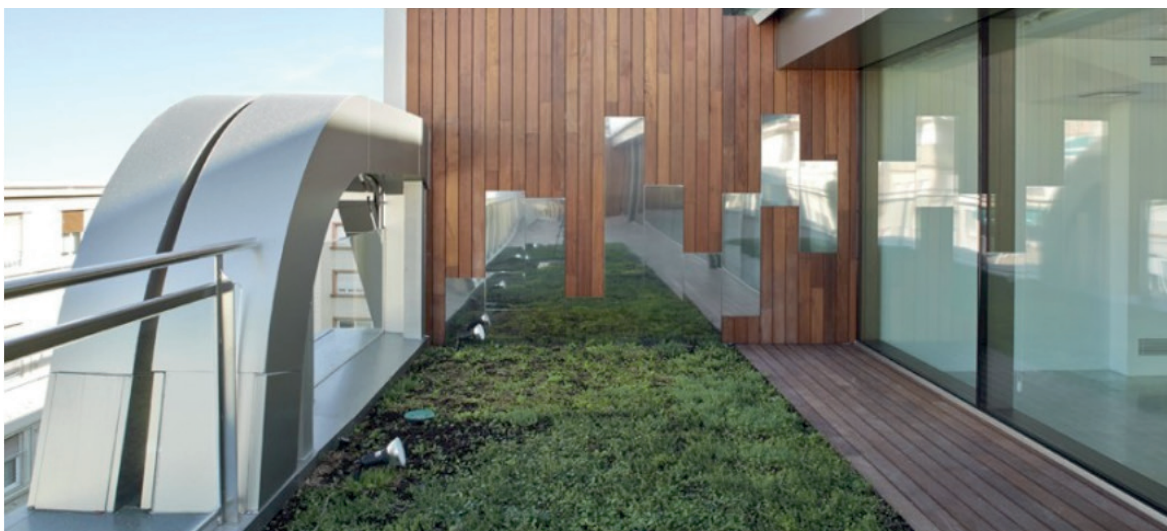
Mesures alternatives de rendiment

Mesura alternativa de rendiment	Mètode de càlcul	Definició/rellevància
EBIT (<i>Earnings before interest and taxes</i>)	Calculat com el “benefici d’exploració” més “variacions de valor de les inversions immobiliàries” i “resultat per variació de valor d’actius i per deteriorament”.	Indicador de la capacitat de generació de beneficis del Grup considerant-ne tan sols l’activitat productiva minorada per l’efecte de l’endeutament i l’efecte impositiu.
EBITDA (<i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i>)	Calculat com el “benefici d’exploració” ajustat per les “amortitzacions” i la “variació neta de provisions”.	Indicador de la capacitat de generació de beneficis del Grup considerant-ne tan sols l’activitat productiva, eliminant les dotacions a l’amortització, l’efecte de l’endeutament i l’efecte impositiu.
Endeutament financer brut (EFB)	Calculat com la suma de les partides “Deutes amb entitats de crèdit i altres passius financers” i “Emissions d’obligacions i valors similars”, excloent-ne “Interessos” (reportats), “Despeses de formalització” i “Altres passius financers” de l’estat de situació financer consolidat.	Magnitud rellevant per analitzar la situació financera del Grup.
EPRA⁽¹⁾ NAV (<i>EPRA Net Asset Value</i>)	Es calcula sobre la base dels fons propis de la societat i ajustant determinades partides segons les recomanacions de l’EPRA.	Ràtio d’anàlisi estàndard en el sector immobiliari i recomanada per l’EPRA.
EPRA⁽¹⁾ NNAV (<i>EPRA “triple net”</i>)	Es calcula ajustant a l’EPRA NAV les partides següents: el valor de mercat dels instruments financers, el valor de mercat del deute financer, els impostos que es reportarien amb la venda dels actius pel seu valor de mercat, aplicant-hi la bonificació per reinversió i el crèdit fiscal registrat en balanç considerant el criteri d’empresa en funcionament.	Ràtio d’anàlisi estàndard en el sector immobiliari i recomanada per l’EPRA.

(1) EPRA (*European Public Real Estate Association*) o Associació europea de societats patrimonials cotitzades que recomana els estàndards de millors pràctiques que cal seguir en el sector immobiliari. El mètode de càlcul d’aquestes APM s’ha fet seguint les indicacions fixades per EPRA.

Mesura alternativa de rendiment	Mètode de càlcul	Definició/rellevància
Valor de mercat excloent-ne els costos de transacció o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs	Valoració de la totalitat dels actius en cartera del Grup efectuada per valoradors externs al Grup, deduïnt-ne els costos de transacció o <i>transfer costs</i> .	Ràtio d'anàlisi estàndard en el sector immobiliari.
Valor de mercat incloent-hi els costos de transacció o GAV including transfer costs	Valoració de la totalitat dels actius en cartera del Grup efectuada per valoradors externs al Grup, abans de restar-ne els costos de transacció o <i>transfer costs</i> .	Ràtio d'anàlisi estàndard en el sector immobiliari.
Like-for-Like Rendes	Import de les rendes per lloguers incloses a la partida "Import net de la xifra de negoci" comparables entre dos períodes. Per obtenir-les s'exclouen de tots dos períodes les rendes procedents d'inversions o desinversions fetes entre tots dos períodes, les procedents d'actius inclosos en la cartera de projectes i rehabilitacions, així com altres ajustos atípics (com ara indemnitzacions per rescissió anticipada de contractes de lloguer).	Permet comparar, sobre una base homogènia, l'evolució dels ingressos per rendes d'un actiu o grup d'actius.
Like-for-Like Valoració	Import de la valoració de mercat excloent-ne els costos de transacció o de la valoració de mercat incloent-hi els costos de transacció comparable entre dos períodes. Per obtenir-lo s'exclouen de tots dos períodes les rendes per lloguers procedents d'inversions o desinversions fetes entre tots dos períodes.	Permet comparar, sobre una base homogènia, l'evolució de la valoració de mercat de la cartera.
Loan to Value Grup o LtV Grup	Calculat com el resultat de dividir l'endeutament financer brut minorat de l'import de la partida "Efectiu i mitjans equivalents" entre la valoració de mercat incloent-hi els costos de transacció de la cartera d'actius del Grup.	Permet analitzar la relació entre l'endeutament financer net i la valoració dels actius en cartera del Grup.

Mesura alternativa de rendiment	Mètode de càlcul	Definició/rellevància
LtV Holding o LtV Colonial	Calculat com el resultat de dividir l'endeutament financer brut minorat de l'import de la partida "Efectiu i mitjans equivalents" entre la suma de la valoració de mercat incloent-hi els costos de transacció de la cartera d'actius de la societat capçalera del Grup i l'EPRA NAV de totes les seves participacions financeres en societats dependents.	Permet analitzar la relació entre l'endeutament financer net i la valoració dels actius en cartera de la societat capçalera del Grup.



Colonial



Pg. de la Castellana, 52
28046 Madrid
Tel. +34 91 782 08 80

Av. Diagonal, 532
08006 Barcelona
Tel. +34 93 404 79 00

inmocolonial.com