



2017

Informe Anual Integrado



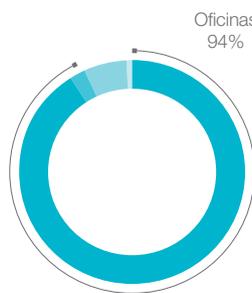
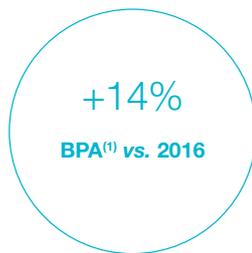
2017

Informe Anual Integrado



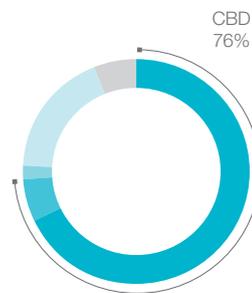


Principales
Magnitudes
2017



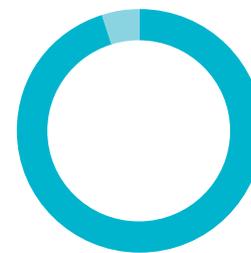
Por usos

- Oficinas
- Axiare
- Retail
- Resto



Por zona

- Prime CBD
- CBD
- Axiare
- BD
- Otros



Eficiencia energética

- 95% con certificación
energética



Valoración -
por mercado

- 57% España
- 43% Francia

(1) BPA recurrente.

(2) A fecha 16 abril 2018.



Nota: Adicionalmente, a principios de 2018 y en el marco del proyecto Alpha-III, se han adquirido un activo en Barcelona y un activo en Madrid.



EPRA Performance Measures

Tabla Resumen

A 31 de diciembre	2017		2016	
	€M	€ por acción	€M	€ por acción
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 diciembre (%)	2017	2016
EPRA <i>Net Initial Yield</i>	3,0%	3,1%
EPRA <i>"topped-up" Net Initial Yield</i>	3,4%	3,7%
EPRA <i>vacancy rate</i>	3,9%	3,3%
EPRA <i>Cost ratio</i> (incl. costes de desocupación)	18,4%	18,6%
EPRA <i>Cost ratio</i> (excl. costes de desocupación)	17,1%	16,9%



EPRA: European Public Real Estate Association: Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas Europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir para el sector. (www.epra.com)





Índice

Entrevista Presidente y Consejero Delegado	10
01. Estructura accionarial y Gobierno Corporativo	14
02. Aspectos clave 2017	34
03. Evolución del negocio	42
04. Negocio responsable	84
05. Equipo de profesionales	94
06. Eco-eficiencia	110
07. Relación con la comunidad	130
08. Ratios EPRA	136
09. Nuestro Patrimonio	144
10. Estrategia a futuro	190
11. Sobre el Informe	194
12. Índices GRI & EPRA BPR'S	202

Información adicional en soporte electrónico:

1. Anexos:

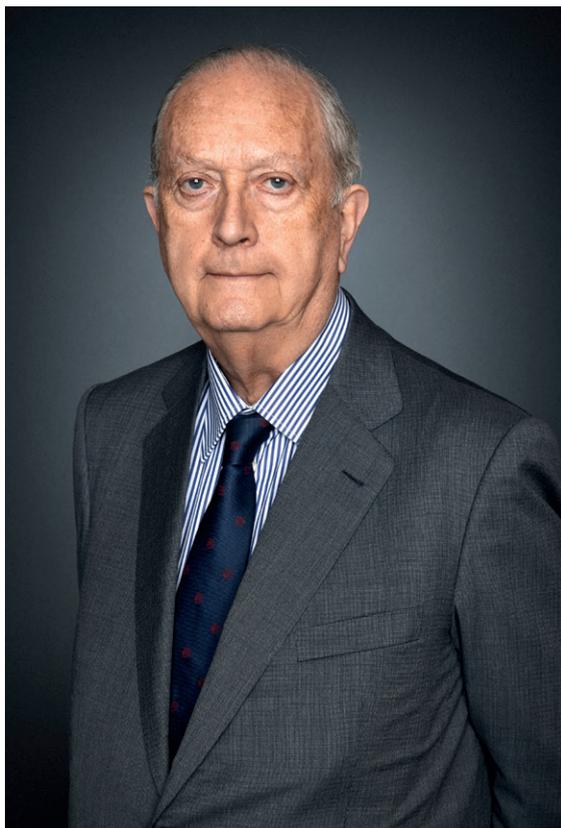
- 1.1 Balance consolidado
- 1.2 Resultados financieros
- 1.3 Deuda
- 1.4 Organización del Grupo
- 1.5 Series históricas

2. Cuentas anuales 2017

3. Informe anual de gobierno corporativo 2017

Glosario y APM

Entrevista Presidente y Consejero Delegado



Juan José Brugera, Presidente



Pere Viñolas Serra, Consejero Delegado

Colonial ha cerrado un año con logros extraordinarios. ¿Cuáles serían los principales puntos a destacar?

J.J. Brugera

Hemos cerrado el año 2017 con un beneficio record, más de 683 millones de euros, lo que supone 2,49 veces el resultado de hace un año.

Esta mejora se sustenta en unos muy buenos resultados operativos, que han permitido mejorar nuestro *cash flow* así como el valor de los activos en cada uno de los tres mercados en donde operamos, Barcelona, Madrid y París.

Las variables de negocio se presentan sólidas con una desocupación del 4% y con clientes de primer rango, ofreciendo a nuestros inversores y accionistas una plataforma de calidad con un nivel de riesgo bajo sin renunciar a retornos atractivos.

Hemos rotado nuestra cartera desinvirtiendo más de 445 millones de euros en París con una prima del 27% sobre la tasación. Por otra parte, hemos invertido más de 260 millones en nuevas adquisiciones en el marco del proyecto Alpha II.

Adicionalmente, lanzamos en noviembre una OPA sobre Axiare, que finalizó exitosamente con una participación del 87%. Esta compañía nos permitirá aumentar nuestra base de ingresos en más de 100 millones de euros anuales con una cartera de oficinas de elevada calidad, consolidando nuestra posición de liderazgo en el mercado de oficinas de España y reforzando especialmente nuestro *portfolio* en Madrid.

En el plano corporativo destacan dos emisiones de deuda por un volumen total de 800 millones de euros y dos operaciones en el mercado de capitales por un total de 669 millones de euros.

Todo ello se ha obtenido en el marco de mejora de nuestro *rating*, de conversión en Socimi, así como de inclusión en el IBEX35, índice de referencia de la bolsa española.

P. Viñolas

El año 2017 ha sido extraordinario, tal y como comenta el Presidente, y ha estado marcado por un claro cumplimiento del *Business Plan* y de todos los objetivos marcados por la compañía.

En el ámbito operativo, hemos formalizado 99 contratos correspondientes a una superficie total de más de 130.000m² y 48 millones de rentas anuales con clientes de primer rango. El principal aspecto a destacar es

el incremento de precios que hemos conseguido, el incremento interanual se sitúa en un +9%, destacando Barcelona con un +10%. Si comparamos, en renovaciones de contratos, las nuevas rentas con las rentas anteriores, el aumento de precios es de doble dígito impulsado por Barcelona con un +19% y Madrid con un +11%.

Estos parámetros han permitido que mantengamos la cartera en niveles de plena ocupación alcanzando un 96%, destacando el mercado de Barcelona con un 99% de ocupación. En este sentido vale la pena resaltar, la buena acogida que ha tenido nuestro proyecto Parc Glòries, en el que se ha alquilado un 80% antes de su finalización. En particular, se “pre-alquilaron” más de 10.000m² en el cuarto trimestre de 2017 a compañías tecnológicas, ratios de pre alquiler jamás vistos en la ciudad Condal.

En la rotación del *portfolio*, mantenemos nuestra disciplina financiera, desinvirtiendo con prima activos maduros para reinvertir el capital en inmuebles con potencial de crecimiento inmobiliario, creando producto *prime* de máxima calidad.

En consecuencia, hemos obtenido un retorno total para nuestros accionistas del 21%. El retorno total desde el inicio de la recuperación del sector inmobiliario en España que se inició a mediados del 2014, ha sido del 99% para los accionistas de Colonial, siendo el más alto en el sector cotizado español y entre los más altos en Europa.

Cabe destacar, que este retorno se ha obtenido en el marco de mantener una estructura de capital fuerte con un sólido *rating* de *Investment Grade*.

El mercado de capitales ha premiado el cumplimiento de todos los hitos y la sólida apuesta que ofrece Colonial, con una revalorización del 26% durante el año 2017.

¿Qué aspectos destacaría en el ámbito “no financiero”?

J.J. Brugera

El elemento clave en la estrategia del Grupo Colonial, es el objetivo y compromiso de generar resultados sostenibles a largo plazo. Estamos comprometidos con todos nuestros “*stakeholders*” (accionistas, inversores, clientes, empleados, financiadores, proveedores, sociedad) y por tanto aspiramos a los más altos estándares en Responsabilidad Social Corporativa.

Estamos muy orgullosos de haber tomado el liderazgo del sector en España, siendo los únicos con máxima calificación por parte de EPRA en sostenibilidad

por segundo año consecutivo. Asimismo, hemos alcanzado el nivel de “GreenStar” en la calificación de GRESB que califica a más de 800 compañías a nivel mundial.

Más del 90% de nuestra cartera de inmuebles en explotación ostenta calificaciones de máxima eficiencia energética Leed o Breeam.

En el ámbito de Gobierno Corporativo estamos en los niveles más altos de mejores prácticas.

P. Viñolas

Ser líderes en todos los ámbitos de Responsabilidad Social Corporativa es un tema muy importante para nosotros, y por tanto constituye una parte integral de la estrategia del Grupo para ofrecer rentabilidades sostenibles a largo plazo.

Asimismo, es importante anticiparnos en todas las nuevas tendencias que puedan surgir en cualquier ámbito que pueda afectar al retorno a largo plazo. En consecuencia, Colonial ha hecho una apuesta por el negocio del *CoWorking* adquiriendo *Utopic_US*, una plataforma líder en el mercado español, y ha reforzado la estrategia del Grupo con varias iniciativas en el ámbito de *Proptech*.

¿Cuáles son las perspectivas para el año en curso y en el medio plazo?

J.J. Brugera

Los resultados del año 2017 nos ofrecen una sólida base para el nuevo año en curso. Con la ejecución de Alpha III en enero ya hemos cumplido con nuestro objetivo de inversión para el año 2018, ampliando nuestra cartera con 5 inmuebles, destacando dos suelos en el sur de la capital de España.

La OPA sobre Axiare ha sido un éxito y este año trabajaremos en la combinación de ambas compañías.

París sigue siendo una base de retornos muy estables y atractivos, especialmente para expertos en este negocio. Asimismo, las perspectivas para la ciudad son atractivas con muchos elementos dinamizadores como, por ejemplo, el proyecto “Grand París”, posibles impactos positivos del *Brexit*, una aceleración del

crecimiento de la economía sobre la base de reformas y las olimpiadas del año 2024 en el horizonte.

P. Viñolas

Colonial inicia el año 2018 con una elevada robustez, el *portfolio* a plena ocupación, un balance fuerte y una cartera de más de 240.000m² de superficie sobre rasante en rehabilitación o para su desarrollo concentrado en 10 proyectos. Esto supone una sólida base para la creación de valor futuro, partiendo de productos con atractivos niveles de coste de adquisición, y mucho potencial de transformación inmobiliaria, creando productos *prime* ubicados en mercado con buenos fundamentales y perspectivas de crecimiento.

Adicionalmente, incorporamos más de 40 activos de la cartera Axiare con un potencial de rentas anuales de más de 100 millones de euros.

Con todo ello, los ingresos del Grupo que se sitúan actualmente en 300 millones anuales, podrían situarse en más de 500 millones una vez ejecutados todos los proyectos y añadiendo los activos de Axiare.

Asimismo, analizaremos las posibilidades de desinversión de inmuebles sin más recorrido en valor y seguiremos buscando atractivas oportunidades de inversión. Todo ello, manteniendo siempre la máxima disciplina financiera y asegurando una estructura financiera de “*Investment Grade*”.

Estamos enfocados en maximizar el retorno para nuestros accionistas, en particular, en proporcionar una rentabilidad atractiva con un perfil de riesgo bajo y seguir cumpliendo nuestro *Business Plan*, tal y como lo hemos hecho hasta la fecha, contando con el apoyo del mercado de capitales.

J.J. Brugera

El eje principal de nuestra estrategia es una rentabilidad atractiva para nuestros accionistas, basada en un plan de crecimiento donde prima la calidad y resultados sostenibles a largo plazo.

En este sentido, agradezco de forma muy solemne, la confianza de todos nuestros accionistas que apoyan nuestra visión, gestión y resultados. Con ellos y gracias a ellos, construimos cada día las bases del futuro.







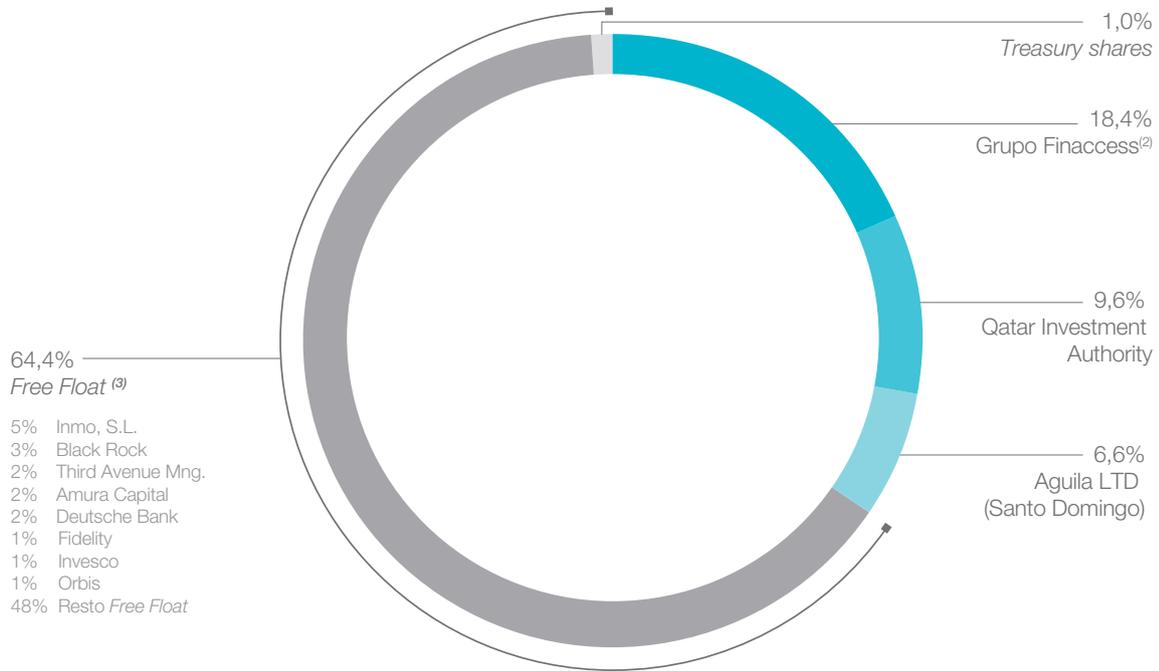
01

Estructura
accionarial
y Gobierno
Corporativo

1.1. Estructura accionarial

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

Estructura accionarial a 26/01/2018⁽¹⁾



(1) Datos según comunicaciones a la CNMV y comunicaciones recibidas por la sociedad.

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

(3) *Free Float*: accionistas con participaciones minoritarias y sin representación en el Consejo de Administración.

1.2. Gobierno Corporativo

El Grupo Colonial trabaja en la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Por ello, a través de su Gobierno Corporativo, contribuye al ODS número 8: **Trabajo decente y crecimiento económico** dentro del marco de sus compromisos con los accionistas.



Uno de los pilares básicos del Grupo Colonial es mantener las mejores prácticas de Gobierno Corporativo mediante el cumplimiento de la normativa y de las recomendaciones emitidas por los organismos reguladores, tanto a nivel nacional como europeo exigida, así como la apuesta por la transparencia en aquellos ámbitos de mayor relevancia para los inversores y accionistas del Grupo Colonial.

Consejo de Administración

La gestión, administración y representación de la Sociedad corresponde al Consejo de Administración, quien actúa colegiadamente, centrandó su actividad fundamentalmente en la supervisión y control de la estrategia y gestión ordinaria de la Sociedad, así como en la consideración de todos aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.

El Consejo de Administración se halla investido de las más amplias facultades para todo lo referente a la administración, representación y gestión de la Sociedad, y a la administración y disposición de su patrimonio, correspondiéndole todas las facultades no atribuidas por la Ley o por los Estatutos a la Junta General de Accionistas.

De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración tiene, entre otras, las siguientes facultades indelegables:

- > La aprobación del plan estratégico o de negocio, los objetivos de gestión y presupuesto anuales, la política de inversiones y de financiación, la política de responsabilidad social corporativa y la política de dividendos.
- > La determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.

- > La determinación de la política de gobierno corporativo de la Sociedad y del grupo; su organización y funcionamiento y, en particular la aprobación y modificación de su propio reglamento.

En lo concerniente a su composición, el consejo de administración deberá velar por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten el cumplimiento de los objetivos de diversidad del Consejo. En este sentido, la Política de Selección de Candidatos a Consejero de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., establece expresamente como objetivo procurar que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de los miembros del Consejo de Administración, número que actualmente representa el 10%.

A 31 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de Colonial se compone de 10 miembros, 4 de los cuales tienen la consideración de independientes, 4 la tienen de dominicales y 2 de ejecutivos.

Asimismo, de conformidad con los estatutos sociales de Colonial, el Consejo de Administración tiene constituidas una Comisión Ejecutiva, un Comité de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

El Comité de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tienen como función esencial el apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de supervisión y control de la gestión ordinaria de la Sociedad y sus miembros son designados por el Consejo de Administración, ante el que responden en el ejercicio de sus funciones.

La composición a 31 de diciembre de 2017 del Consejo de Administración, del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es la que se detalla en el siguiente cuadro.

Consejo de Administración

Nombre	Título		Cargo en la Comisión	
Juan José Brugera Clavero	Presidente		Presidente	●
Pere Viñolas Serra	Consejero Delegado		Vocal	●
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero Dominical			
Adnane Moussanif	Consejero Dominical		Vocal	● ●
Juan Carlos García Cañizares	Consejero Dominical	Aguila LTD (Santo Domingo)	Vocal	● ●
Carlos Fernández González	Consejero Dominical		Vocal	●
Ana Sainz de Vicuña	Consejero Independiente		Presidenta	●
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Independiente		Vocal	● ●
			Presidente	●
Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero Independiente		Vocal	● ●
Luis Maluquer Trepas	Consejero Independiente		Vocal	● ●
Francisco Palá Laguna	Secretario - No Consejero		Secretario	● ● ●
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria - No Consejera		Vicesecretaria	● ● ●

● Comisión Ejecutiva

● Comisión Nombramientos y Retribuciones

● Comité de Auditoría y Control

Comité de Auditoría y Control

El Reglamento del Consejo de Administración establece que el Comité de Auditoría y Control (CAC) estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de ocho consejeros, nombrados por el Consejo de Administración y debiendo ser todos exclusivamente Consejeros no ejecutivos.

El Comité de Auditoría y Control designará al Presidente de entre sus miembros, que en todo caso habrá de ser un consejero independiente. El Presidente del Comité de Auditoría y Control deberá ser sustituido cada 4 años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. Los miembros del Comité cesarán en su cargo cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la Ley, los Estatutos Sociales y, de conformidad con éstos, el Reglamento del Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control se encarga de supervisar la eficacia del control interno, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como la auditoría externa.

En el ámbito del control y gestión de riesgos la Sociedad tiene constituidas la Unidad de Cumplimiento Normativo (UCN) y la Unidad de Auditoría Interna (AI), en dependencia directa del Comité de Auditoría y Control. A este respecto, la UCN tiene la responsabilidad de velar por el adecuado cumplimiento de las normas y leyes que puedan afectar a la Sociedad y la AI tiene la responsabilidad de realizar las actividades de supervisión necesarias, contempladas en sus planes anuales, para evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos y de los controles implantados para mitigarlos.

A 31 de diciembre de 2017 el Comité de Auditoría y Control está compuesto por cuatro consejeros, todos ellos independientes. Durante el ejercicio 2017 el CAC se ha reunido en 10 ocasiones y entre las actividades de dicho ejercicio destacan las siguientes:

- > Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el auditor externo, evaluando los resultados de la auditoría.
- > Emitir, previamente al informe de auditoría de cuentas, el informe en el que se expresa una opinión sobre la independencia de los auditores o sociedades de auditoría.
- > Supervisar la eficacia del control interno, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades del sistema de control interno detectadas en la auditoría.
- > Aprobar los informes sobre la política de control y gestión de riesgos, de gobierno corporativo y de autocartera para su elevación al Consejo.
- > Seguimiento del cumplimiento de la política del grupo en materia de responsabilidad social corporativa (RSC).
- > Supervisar el cumplimiento de las reglas de los códigos internos de conducta.
- > Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
- > Informar sobre el Informe Anual de Gobierno Corporativo para su sometimiento a la aprobación del Consejo como parte de las cuentas.
- > Evaluar su propio funcionamiento en el marco del proceso de autoevaluación del funcionamiento del Consejo y de sus Comisiones.
- > Analizar e informar sobre las operaciones de Autocartera de la Sociedad para su elevación al Consejo, y en particular, la emisión del informe favorablemente del plan de recompra de acciones y el seguimiento del mismo.
- > Informar al Consejo, a través de la Presidenta, del contenido de las reuniones del CAC.
- > Revisar la estructura de poderes de la Sociedad.
- > Analizar la actualización del mapa de riesgos y el mapa de procesos de la Sociedad, así como revisar y evaluar el inventario de riesgos.
- > Analizar el efecto del acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de SOCIMI, así como su impacto económico, en base a los informes de asesores externos que fueron presentados ante el Comité por la directora general corporativa.
- > Igualmente, informar sobre el resto de operaciones corporativas proyectadas por la Sociedad en dicho ejercicio.

- > Informar sobre la emisión de bonos al amparo del programa denominado “Euro Medium Term Note”.
- > Supervisión de la aplicación de las medidas acordadas en el marco del plan de actuación y mejora de la ciberseguridad.
- > Desarrollo del Reglamento del Comité de Auditoría y Control.

En relación con el Reglamento del Comité de Auditoría y Control, durante el ejercicio 2017 se trabajó en un borrador de documento, el cual fue aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de 22 de febrero de 2018, en línea con la Guía Técnica 3/2017 sobre comisiones de auditoría de entidades de interés público de la CNMV de 27 de junio de 2017, en el cual se establece el procedimiento y los criterios concretos que definen la actuación del CAC para preservar, entre otros, la independencia de los auditores externos.

Adicionalmente, el Comité de Auditoría y Control ha llevado a cabo una evaluación de su funcionamiento durante el año 2017. Esta autoevaluación se realiza, en línea con el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración, mediante la realización de cuestionarios enviados a cada uno de los miembros. Dichos cuestionarios incluyen la valoración de las siguientes dimensiones: estructura del comité, organización, desempeño y ejecución de competencias.

Tras analizar los resultados, estos se elevan posteriormente al Consejo de Administración de la Sociedad que, en última instancia, es el órgano encargado de aprobar la evaluación integral del Comité.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

El Reglamento del Consejo de Administración establece que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR) estará integrada por un mínimo de 3 y un máximo de 8 consejeros nombrados por el Consejo de Administración, debiendo ser todos ellos exclusivamente consejeros no ejecutivos.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designa al Presidente entre sus miembros, que en todo caso habrá de ser un consejero independiente. Los miembros de la CNR cesarán en su cargo cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la Ley, los Estatutos Sociales o, de conformidad con éstos, el Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene, como mínimo, las siguientes responsabilidades:

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definiendo las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos, evaluando el tiempo y dedicación precisos para que desempeñen eficazmente su cometido.
2. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo y elaborar orientaciones para alcanzarlo.
3. Elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General, y las propuestas para la reelección o separación de los mismos por la Junta General.
4. Informar las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General.
5. Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
6. Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo para que la misma sea ordenada y planificada.
7. Proponer al Consejo la política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de la comisión ejecutiva o del Consejero Delegado, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos, velando por su observancia.
8. Supervisar el cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo. A estos efectos, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá específicamente atribuidas las siguientes funciones mínimas: (i) la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo de la Sociedad; y (ii) la evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la Sociedad.

En relación con la función de supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo se constituyó la Unidad de Gobierno Corporativo, con dependencia directa de la CNR y con la finalidad de asesorar y proponer las actuaciones necesarias para mantener la adecuación del gobierno corporativo de la sociedad a las mejores prácticas y recomendaciones nacionales e internacionales.

Se ha elaborado durante 2017 un Informe Anual de Actividades de la Unidad de Gobierno Corporativo, en el que se resumen las actividades principales llevadas a cabo, la consecución de los objetivos definidos para ésta desde la CNR y, como consecuencia, una serie de prioridades aprobadas para 2018.

A 31 de diciembre de 2017 la Comisión de Nombres y Retribuciones está compuesto por cinco consejeros, todos ellos no ejecutivos, dos de los cuales tienen la consideración de dominicales y tres de independientes. Durante el ejercicio 2017 la CNR se ha reunido en 8 ocasiones y entre las actividades del ejercicio destacan las siguientes:

- > Coordinar y elevar al Consejo los informes sobre la evaluación del mismo, de la CNR y del desempeño de sus funciones por el Presidente, el Consejero Delegado, el Consejero Coordinador y el Secretario del Consejo, contando con el asesoramiento de un tercero experto.
- > Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad y en particular, proponer al Consejo, la retribución variable del Presidente y Consejero Delegado.
- > Analizar la calificación de los miembros del Consejo de conformidad con lo dispuesto en sus textos corporativos, la Ley de Sociedades de Capital y las recomendaciones de gobierno corporativo.
- > Informar favorablemente y proponer al Consejo la aprobación del Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros. Supervisar el cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo. En particular, ha desarrollado las siguientes funciones: (i) la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo de la Sociedad; y (ii) la evaluación de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la Sociedad.
- > Tomar razón del nombramiento de una Consejera independiente, en la sociedad filial, Société Foncière Lyonnaise, así como de la proposición del incremento de la remuneración fija, comisiones y dietas de asistencia de los consejeros de dicha filial.
- > Proponer, en función del cumplimiento de los indicadores, el número de acciones que corresponde percibir a los beneficiarios del Plan de entrega de acciones aprobado por la Junta General celebrada el 21 de enero de 2014 (el "Plan").
- > Analizar y realizar el seguimiento de las posibles modificaciones del Plan, e informar sobre las propuestas realizadas por PricewaterhouseCoopers, S.L en este ámbito.



- > Acordar, a los efectos de motivar y retener el talento del equipo directivo, una prórroga del Plan en los mismos términos que los aprobados por la Junta General de fecha 21 de enero de 2014, de modo que éste continúe vigente durante los años 2019 y 2020.
- > Proponer al Consejo que someta a la Junta General fijar el número de miembros del Consejo en diez como consecuencia de la renuncia presentada por el Consejero D. Juan Villar-Mir de Fuentes.
- > Implementación y desarrollo del plan de actualización de los consejeros en relación con, entre otros aspectos, las nuevas tendencias surgidas en el sector y que están produciendo efectos disruptivos en el negocio inmobiliario, haciendo especial alusión al “PropTech” y al fenómeno “CoWorking”.
- > Informar favorablemente al Consejo sobre la dimisión de Sheikh Ali Jasssim J.M. Al-Thani como miembro de la CNR y del nombramiento de D. Adhane Moussannif como nuevo miembro de la misma.

Gestión del riesgo

El Grupo tiene como principal objetivo el crecimiento sostenido y continuado en el tiempo, aportando valor a los grupos de interés y gestionando todos aquellos riesgos que puedan surgir mientras lleva a cabo su actividad. Por ello Colonial cuenta con un sistema de Gobierno Corporativo, así como una sólida gestión y control de riesgos.

Con el fin de obtener el mayor control posible sobre sus riesgos, el Consejo de Administración delegó en el Comité de Auditoría y Control la gestión y monitorización de todos aquellos riesgos que puedan afectar a la empresa. Esta monitorización se realiza mediante el desarrollo del sistema de control y gestión de riesgos (de ahora en adelante SCGR) así como con el seguimiento y actualización periódica del mapa de riesgos de la compañía.

El mapa de riesgos es una herramienta que utiliza Colonial para representar de forma visual la evaluación de los riesgos en función de su impacto (efecto producido en el Grupo medido en términos económicos, operacionales, reputacionales y de cumplimiento) y su probabilidad de ocurrencia.

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha actualizado y aprobado su mapa de riesgos corporativo, atendiendo a los cambios relevantes ocurridos principalmente en el entorno socio-económico, el propio sector inmobiliario de alquiler de oficinas y a la situación del Grupo.

Para ello, la unidad de Auditoría Interna ha coordinado el proceso de actualización del mapa de riesgos corporativo de Colonial conjuntamente con el proceso paralelo de actualización del mapa de riesgos de SFL. En este sentido, se han obtenido dos mapas de riesgos con una estructura homogénea, los cuales han sido presentados en el ejercicio 2017 a sus respectivos Comités de Auditoría y Control. El objetivo de ambos mapas de riesgos es que sean dinámicos, realizándose periódicamente una revisión de la evolución de cada uno de los riesgos, los controles establecidos



y el plan de acción para mitigarlos. La Sociedad ha publicado diversos documentos (IAGC, folleto continuado) en los que se describen los principales riesgos identificados en su mapa de riesgos.

Durante el ejercicio 2017, Colonial ha desarrollado actuaciones adicionales en el ámbito de la gestión de riesgos:

- > La UCN ha actualizado la matriz de riesgos normativos de Colonial y se ha hecho especial incidencia en la concienciación de los directores de cada área.
- > La UCN ha llevado a cabo formación específica relacionada con la gestión de riesgos a diferentes estamentos de la compañía en materia de:
 - Gobierno corporativo.
 - Prevención de riesgos penales.
 - Prevención de blanqueo de capitales y financiación al terrorismo.
- > El Área Financiera ha desarrollado las siguientes actuaciones:
 - Elaboración de un informe fiscal, con el análisis de la contribución en materia fiscal del Grupo, así como las principales magnitudes del Grupo en dicho ámbito.
 - Análisis de los informes de los asesores fiscales de la Sociedad en relación a los requisitos e impactos para Colonial, para la estructura del Grupo y para sus accionistas como consecuencia del acogimiento al régimen fiscal especial Socimi.
- > La Unidad de Auditoría Interna, con objeto de reforzar el entorno de control, ha revisado los niveles de autorización para la gestión de compras y prestaciones de servicios. Asimismo, se ha implantado una nueva aplicación para la unidad de Auditoría Interna con el fin de monitorizar el control de los proveedores con los que opera la sociedad, los niveles de la facturación de los mismos y los circuitos de aprobación de dicha facturación.
- > En el ámbito de la ciberseguridad, y después de realizar un diagnóstico del grado de madurez y exposición de los sistemas de información de Colonial en dicho ámbito, la Sociedad ha desarrollado en 2017 un plan de acción para mitigar dicho riesgo.

Ética y cumplimiento

En el marco de las recomendaciones de buen gobierno reconocidas en los mercados internacionales y de los principios de responsabilidad social aceptados por la Sociedad constituye una referencia básica el Código Ético.

El Código Ético plasma el compromiso de Colonial con los principios de la ética empresarial y la transparencia, estableciéndose una serie de principios básicos a los que deben atenerse en todo momento los profesionales del Grupo y adicionalmente, los socios y proveedores de la Compañía.

El Código Ético forma parte de las normas de Gobierno Corporativo de la Sociedad, que se encarga de controlar su cumplimiento y desarrollo a través de los medios que considera más eficaces.

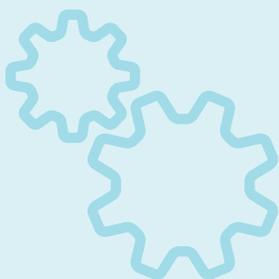
El Código Ético se entrega a los nuevos empleados en el momento de su contratación y se encuentra permanentemente accesible a éstos en la intranet corporativa y cuando se estima oportuno se realizan recordatorios sobre la exigencia de su cumplimiento.

Como herramienta para la eficaz aplicación del Código Ético, Colonial pone a disposición de sus empleados un canal de denuncias interno. Dicho canal puede ser utilizado por cualquier empleado que tenga conocimiento o sospechas fundadas de cualquier irregularidad relacionada con materias de contabilidad, auditoría o incumplimientos del Código Ético pueda presentar la denuncia correspondiente, la cual será tratada con carácter confidencial por la Unidad de Cumplimiento Normativo, que llevará a cabo cuantas acciones sean necesarias para darle adecuada respuesta.

Para Colonial es muy importante que su equipo demuestre una conducta ética, íntegra y transparente. Por ello no solo se encarga de cumplir con la legislación vigente y las normas de Gobierno corporativo, sino que también intenta establecer lazos con sus grupos de interés mediante una conducta ejemplar.

Código Ético

1. Objetivo
2. Ámbito de aplicación
3. Visión y valores de Colonial
4. Principios de actuación
 - > Respeto a la legalidad vigente
 - > Integridad profesional
 - > Respeto con el medio ambiente
5. Relación con y entre los profesionales del Grupo
 - > No discriminación y respeto mutuo e igualdad de trato
 - > Igualdad de oportunidades
 - > Conciliación de la vida familiar con la actividad laboral
 - > Derecho a la intimidad
 - > Seguridad y salud en el trabajo
6. Compromisos con terceros y con el mercado
 - > Libre competencia
 - > Integridad en la gestión
 - > Relaciones con los clientes
 - > Relaciones con contratistas y proveedores
 - > Relaciones con los accionistas
 - > Información reservada y confidencial
 - > Protección del patrimonio empresarial
 - > Conflictos de interés
 - > Neutralidad
 - > Compromiso social
 - > Actividades externas
7. Desarrollo y Cumplimiento del Código Ético



El contenido del Código Ético de Colonial se resume en el cuadro.

Prevención de riesgos normativos

Adicionalmente al Código Ético, la compañía cuenta con un sistema de prevención de riesgos normativos, el cual se gestiona a través de la Unidad de Cumplimiento Normativo. Dicha Unidad está formada por la Dirección del Área de Asesoría Jurídica y el Auditor Interno, con dependencia directa del Comité de Auditoría y Control.

Las funciones de la UCN, sin perjuicio de cualquier otro cometido que le pudiera asignar el Consejo de Administración o el Comité de Auditoría y Control, son entre otras las siguientes:

- > Mantener actualizada y disponible para el Comité de Auditoría y Control la normativa que resulte de aplicación a Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.
- > Estar informados de las novedades legislativas que sean aplicables a Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. así como implementar los procedimientos que sean necesarios para su cumplimiento.
- > Evaluar regularmente el cumplimiento de la normativa que sea de aplicación así como la adecuación y eficacia de la normativa interna.
- > Establecer, aplicar y mantener procedimientos adecuados para detectar y tratar de corregir el incumplimiento de las obligaciones impuestas por las normas que resulten de aplicación.
- > Ejercer las funciones que le asigne el Reglamento Interno de Conducta de los Mercados de Valores (RIC), el Código Ético de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. así como cualesquiera otras normas que conforman el Gobierno Corporativo de la Sociedad.
- > Elaborar anualmente un informe sobre el resultado de sus actividades, que será remitido al Comité de Auditoría y Control.

Dentro de la función de detectar y tratar de corregir el incumplimiento de la normativa aplicable, Colonial cuenta con un Manual específico de Prevención de Riesgos Penales y un Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo. Respecto al contenido de estos manuales, con carác-

ter recurrente por parte de la UCN se llevan a cabo diversas iniciativas para fomentar su conocimiento por parte de los empleados de la compañía. Adicionalmente, tanto los manuales en su versión vigente como diversa documentación considerada de interés por parte de la UCN, se encuentran disponible para los profesionales de Colonial en la intranet corporativa.

Durante 2017 las principales actuaciones llevadas a cabo por la UCN han sido las siguientes:

1. Se ha informado sobre las modificaciones de los Estatutos Sociales, del Reglamento de la Junta General de Accionistas, del Reglamento del Consejo de Administración habidas durante el ejercicio.
2. Revisión y análisis como consecuencia de la publicación por la CNMV de la Guía Técnica 3/2017 sobre comisiones de auditoría de entidades de interés público, del reglamento de funcionamiento del Comité de Auditoría y Control.
3. Gestión y Seguimiento del Reglamento Interno de Conducta en el ámbito del mercado de valores (RIC).
4. Gestión del Canal de denuncias de la compañía y difusión del código ético.
5. Gestión y seguimiento de las obligaciones del Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo. Informe anual y soporte al OCIC.
6. Gestión y seguimiento de en materia en materia de Protección de Datos Personales.

7. Análisis del nuevo entorno normativo en materia de protección de datos (GDPR) para la adaptación al mismo en el momento en el que la nueva normativa sea de aplicación.

8. Actualización periódica del Manual de Prevención de Riesgos Penales.

9. Ejecución del programa de actualización normativa.

10. La UCN ha informado favorablemente del contenido de la memoria de Responsabilidad Social Corporativa correspondiente al ejercicio 2016, en lo referente al ejercicio de sus actividades.

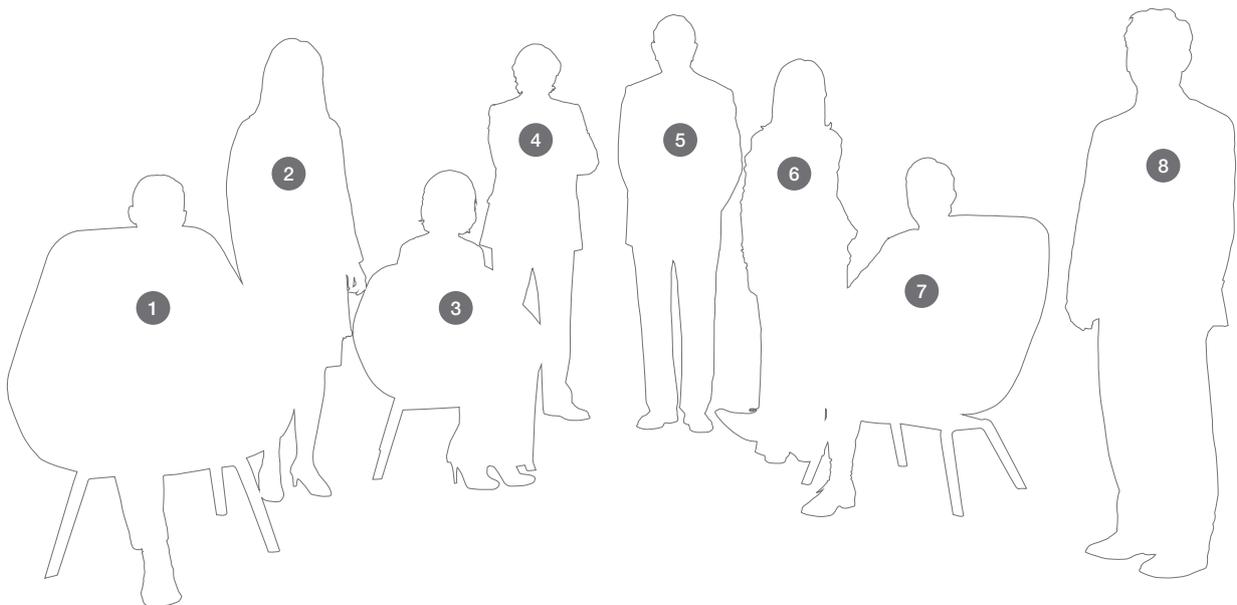
Conflicto de interés

Respecto a la gestión de los eventuales conflictos de interés, el Reglamento del Consejo de Administración incluye las previsiones legales del deber de lealtad, así como el deber de evitar situaciones de conflictos de interés, junto con los regímenes de imperatividad y dispensa. De conformidad con lo anterior y en virtud del contenido de dichos preceptos el consejero debe abstenerse de participar en la deliberación y votación de aquellos acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de interés directo o indirecto. Asimismo, la empresa tiene procedimientos internos para identificar y gestionar los conflictos de interés que puedan ponerse de manifiesto en el día a día del negocio.

1.3. Equipo de dirección

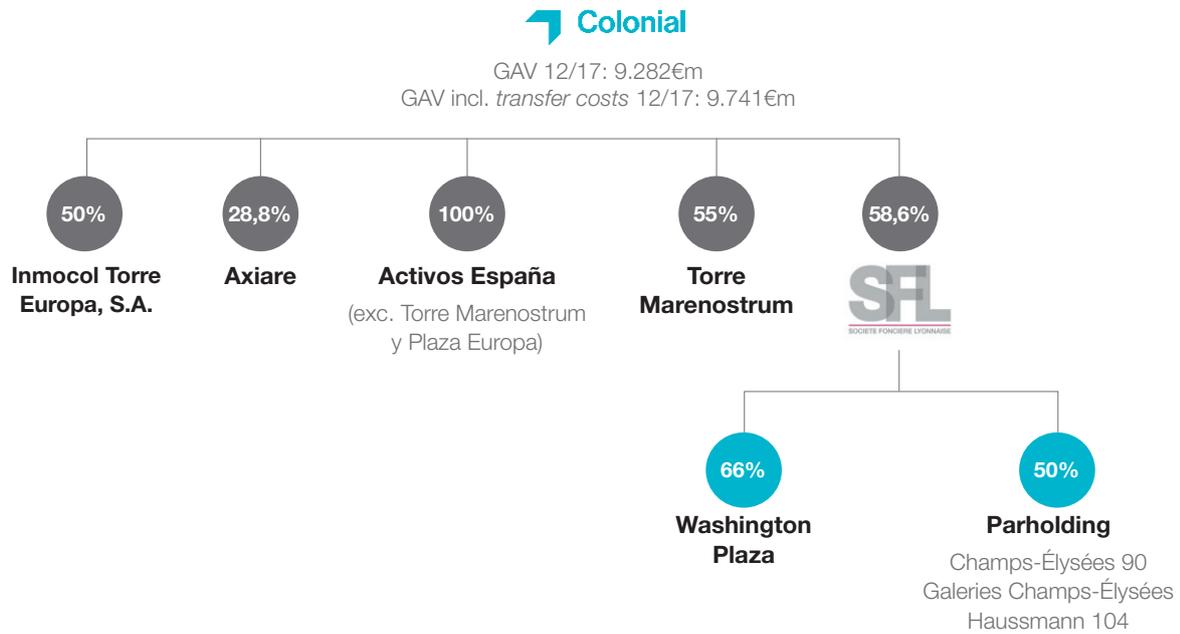


- 1 **Juan Manuel Ortega**, Director Comercial e Inversiones
- 2 **Núria Oferil**, Directora de la Asesoría Jurídica
- 3 **Àngels Arderiu**, Directora Financiera
- 4 **Pere Viñolas**, Consejero Delegado
- 5 **Juan José Brugera**, Presidente
- 6 **Carmina Ganyet**, Directora General Corporativa
- 7 **Carlos Krohmer**, Director de Desarrollo Corporativo
- 8 **Albert Alcober**, Director de Negocio



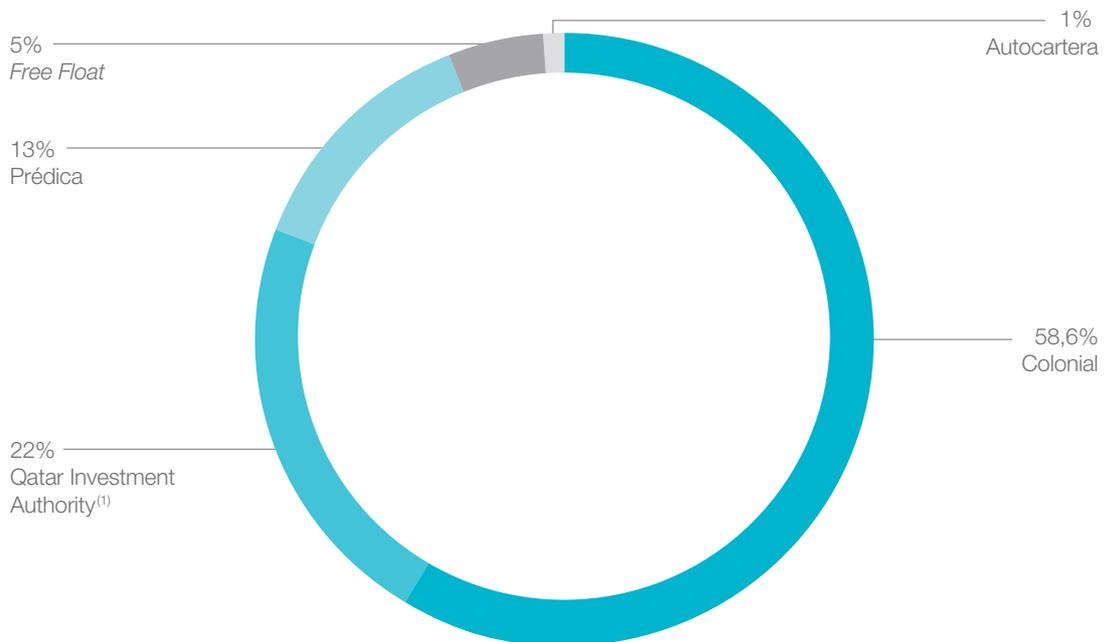
1.4. Organización del Grupo

Grupo Colonial



Estructura Accionarial SFL

SFL - Estructura accionarial a 31/12/2017



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



1.5. Evolución bursátil y relación con los inversores

Evolución bursátil

Las acciones de Colonial han cerrado el ejercicio 2017 con una revalorización del 26%, cifra por encima de los índices de referencia (EPRA & IBEX35).

El volumen medio diario negociado de Colonial durante el ejercicio 2017, alcanza los 12€m diarios negociados, situándose entre los valores más líquidos de las Inmobiliarias Españolas. Asimismo, recordamos que el pasado 19 de junio, el Grupo Colonial fue incluido en el IBEX 35, índice de referencia de la bolsa española, aumentando la visibilidad de la compañía para inversores institucionales.

En relación al seguimiento de analistas, tenemos a fecha actual 21 analistas, tanto nacionales como internacionales que cubren la compañía. Cabe destacar, que muchos analistas están pendientes de actualizar sus informes sobre Colonial. El precio objetivo máximo es de 10€/acción emitido por de Morgan Stanley.



- 32% comprar
- 47% neutral
- 21% vender

Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo actual (€/acción)
1 Banco Santander	Jose Alfonso Garcia	17/10/16	Comprar	7,5
2 Fidentiis	Pepa Chapa	23/02/17	Comprar	7,6
3 Intermoney Valores	Esther Martín	05/05/17	Mantener	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	Mantener	8,3
10 Green Street Advisors	Peter Papadakos	13/11/17	Mantener	8,5
11 BPI	Gonzalo Sanchez Bordona	13/11/17	Neutral	8,8
12 Merrill Lynch	Samuel Warwood	13/11/17	Neutral	8,0
13 Banco Sabadell	Ignacio Romero	13/11/17	Comprar	8,7
14 Mirabaud	Ignacio Méndez Terroso	14/11/17	Vender	7,0
15 Societe Generale	Alvaro Soriano De Miguel	30/11/17	Comprar	9,0
16 Bankinter Securities	Juan Moreno Martínez de Lecea	19/01/18	Vender	7,8
17 JB Capital	Daniel Gandoy	19/01/18	<i>Restricted</i>	<i>Restricted</i>
18 Alpha Value	Zeineb Sahnoun	22/01/18	Vender	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	Vender	8,4
Consenso analistas				8,4

Fuente: Bloomberg e informes de analistas.

Colonial forma parte de los siguientes índices: IBEX 35, el FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe, el FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone, así como del índice del Global Property Index 250 (GPI 250 Index).

Asimismo, Colonial forma parte del índice Morgan Stanley Capital International (MSCI), un índice de rentabilidad inmobiliaria de referencia a nivel mundial.



Durante el primer semestre del ejercicio 2017, MSCI ha calificado a Colonial como el fondo especializado con mayor rentabilidad en España “Best performing Specialist Fund for Spain”. En particular, MSCI ha resaltado que Colonial ha obtenido el mayor retorno total anualizado en los últimos 3 años desde diciembre 2016 en comparación con el “benchmark” del sector inmobiliario.



European Property
Investment Awards
WINNER 2017

Relación con Inversores

El Grupo Colonial tiene como prioridad mantener la comunicación transparente y fluida a través de diálogos bidireccionales con sus inversores y accionistas, con el fin de satisfacer el conjunto de inquietudes de dicho colectivo.

Para ello Colonial dispone de una serie de canales de comunicación los cuales son:

Oficina de atención al accionista

Correo electrónico: Accionistas@inmocolonial.com
Teléfono: 93 404 79 10

Relación con inversiones

Correo electrónico: inversores@inmocolonial.com
Teléfono: 93 404 78 98
Dirección: Av. Diagonal, 532
08006 Barcelona

Webcast

El Grupo Colonial busca constantemente canales innovadores que incentiven la comunicación con sus accionistas y les permita reforzar la relación de confianza entre la empresa y el Grupo de Interés. Por ello, durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha realizado un total de 6 webcasts con acceso libre, para explicar los resultados en cada trimestre y la evolución del Grupo. En estas presentaciones se han incluido las principales novedades del período, como por ejemplo la conversión a Socimi, la OPA sobre Axiare o la presentación de la nueva fase del proyecto Alpha.

Web corporativa

El Grupo Colonial también pone a disposición de los accionistas e inversores un apartado de la web corporativa dedicado a la presentación de información que puede resultar útil como por ejemplo las fechas tentativas de publicación de resultados, información financiera, convocatoria de Juntas y otros acontecimientos relevantes del Grupo.

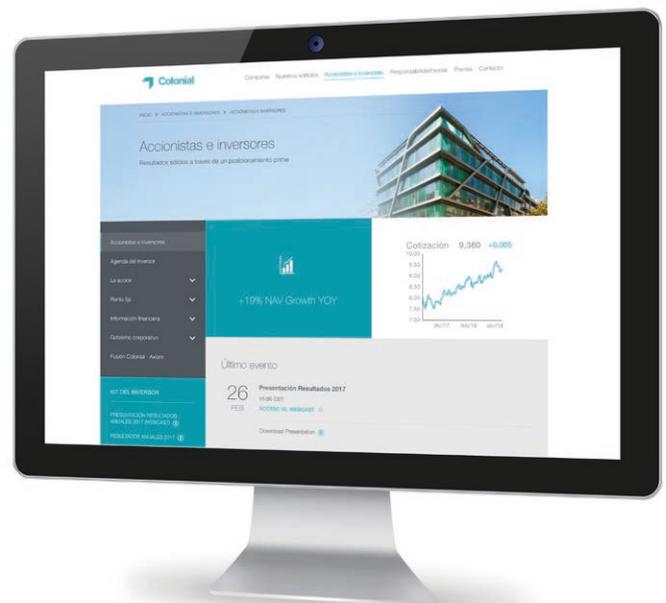
<https://www.inmocolonial.com/accionistas-inversores/home-accionistas-inversores>

Roadshows

El departamento de Relación con Inversores es la principal vía de comunicación con accionistas, inversores y analistas. El departamento se encarga de la realización de roadshows, donde se reúne con los accionistas e inversores con la finalidad de explicar la evolución del Business Plan actual y la consecución de los objetivos definidos.

Estos encuentros constituyen una puesta al día de asuntos relevantes como la evolución global del negocio, la cuenta de resultados, los datos de ocupación de inmuebles o la situación de los mercados en los que opera el Grupo. En línea con años anteriores, los roadshows han tenido lugar en varias ciudades europeas y norteamericanas. Este año, se han realizado un total de 45 encuentros con inversores incluyendo roadshows, conferencias y asset tours.

En esta línea, cabe destacar el impulso realizado en 2017 a nivel de cobertura de analistas. Actualmente, un total de 21 analistas, tanto nacionales como internacionales, siguen la compañía. Actualmente el precio objetivo máximo se sitúa en 10,5€/acción.







02

Aspectos
clave 2017

02. Aspectos clave 2017

Un año de resultados excelentes

Resultados financieros



Evolución negocio



Ventas



Adquisiciones



Fusiones y adquisiciones



Ampliación de Capital



Emisión de bonos



Conversión SOCIMI & inclusión IBEX



Mejor calificación crediticia

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

Iniciativas en el ámbito "PropTech"



(1) 2017 Retorno Total del accionista = crecimiento NAV por acción + Rentabilidad de dividendos.

(2) Prima 2016 GAV.

Resultados financieros

El año 2017 ha sido excelente para el Grupo Colonial con un retorno total para el accionista del +21% debido a un incremento del EPRA NAV por acción del +19% en combinación con una rentabilidad por dividendo del +2%.

Este retorno es consecuencia de una estrategia de especialización en oficinas *prime* en los mercados de Barcelona, Madrid y París con un enfoque de creación de valor inmobiliario "*Prime Factory*" que prima la calidad del retorno manteniendo la máxima disciplina financiera.

Evolución del negocio

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

El Grupo Colonial ha formalizado 99 contratos de alquiler correspondientes a 134.831m² y rentas anuales de 48€m. Más de 59.000m² corresponden a nuevos contratos, y más de 75.000m² corresponden a renovaciones.

El *portfolio* del Grupo Colonial ha capturado **importantes incrementos en precios de alquiler**: +9% versus la ERV a diciembre 2016 (Barcelona +10%, Madrid +8% y París +8%). Asimismo, el aumento en renovaciones ("*Release Spread*") ha sido de doble dígito en España (Barcelona +19% y Madrid +11%).

Los excelentes resultados en las contrataciones han permitido alcanzar ratios de plena ocupación sólidos y claramente por encima de la media de mercado en las tres ciudades donde opera el Grupo.

A cierre del ejercicio 2017, la desocupación EPRA del *portfolio* del Grupo Colonial se sitúa en un 4%. Destaca el *portfolio* Barcelona con únicamente un 1% de desocupación. La cartera de inmuebles de París se sitúa en un 3% de desocupación.

La desocupación del *portfolio* Madrid alcanza un 7%, debido principalmente a nuevos metros disponibles por la entrega del proyecto Discovery. Excluyendo este nuevo producto, el resto del *portfolio* de Madrid tendría una desocupación del 2%.



Ventas

El Grupo Colonial revisa de manera recurrente el potencial de creación de valor futuro de cada uno de sus inmuebles en cartera. Como consecuencia de dicho análisis, se formalizó durante el mes de Septiembre la desinversión del complejo de oficinas IN/OUT en París por un precio de 445€m, con una prima del +27% sobre el valor de tasación previo al compromiso de desinversión. Dicha venta supuso la culminación del proceso de creación de valor inmobiliario en este activo: (1) la transformación del inmueble a través de un proyecto de desarrollo, (2) un acuerdo de un contrato a largo plazo para la sede de la OCDE y (3) la desinversión del activo a uno de los precios más altos en ese segmento de mercado.

Los ingresos de la venta de este activo maduro se reinvertirán en nuevos proyectos del Grupo, como por ejemplo, la creación del complejo inmobiliario de oficinas Emile Zola en el céntrico distrito 15 de París que supondrá una inversión aproximada de 265€m (precio adquisición + capex futuro).

Adquisiciones

Durante el primer trimestre 2017, el Grupo Colonial ejecutó el programa de adquisiciones Alpha II correspondiente a la compra de 4 activos por un volumen de inversión cercano a 400€m (precio de adquisición + capex futuro) y cumpliendo con el objetivo de inversión de todo el año. En particular, se han adquirido tres proyectos de desarrollo: Plaza Europa 34 en Barcelona, Paseo de la Castellana 163 en Madrid y 112-122 Av. Emile Zola en París, así como la sede española del Grupo Bertelsmann, en Travessera de Gracia 47-49, ubicada en el Distrito Central de Negocios (CBD) de Barcelona.

Fusiones y Adquisiciones

Colonial ha ejecutado con éxito la OPA sobre Axiare alcanzando una participación del 87%.

Cabe señalar los siguientes hitos del proceso:

- > 13/11/2017: Anuncio de la OPA sobre Axiare previa adquisición de acciones hasta obtener un 28,8% pre-OPA.
- > 28/12/2017: Aprobación del folleto de OPA por parte de la CNMV.
- > 29/12/2017: Inicio del periodo de aceptación.
- > 08/01/2018: Opinión del consejo de administración de Axiare sobre la OPA.
- > 29/01/2018: Fin del periodo de aceptación de la OPA.

La adquisición posiciona a Colonial, como referente Europeo de oficinas, con casi 10.000€m de valor de activos, un *portfolio* de 1,7 millones de m² de superficie en explotación y 330.000m² en proyectos.

Asimismo, Colonial refuerza la apuesta por el mercado de oficinas de España, consolidando su posicionamiento en Madrid.

Ampliación de capital

A principios de mayo, Colonial ha cerrado con éxito el aumento de capital por un importe efectivo de 253 millones de euros. La operación ha consistido en la emisión de 35.646.657 de nuevas acciones ordinarias a un precio de emisión de 7,1€/acción. De este precio final de emisión, 2,5€ corresponden a valor nominal y 4,6€ a prima de emisión. La amplia cobertura de la emisión ha permitido realizarla con un descuento mínimo sobre la cotización actual. Esta ampliación de capital representa un 9,99% del capital social de Colonial antes de la emisión y un 9,08% tras la finalización del proceso de colocación.

Adicionalmente, durante el mes de noviembre, Colonial ha cerrado con éxito el aumento de capital por un importe efectivo de 416 millones de euros. La operación

ha consistido en la emisión de 42.847.300 de nuevas acciones ordinarias a un precio de emisión de 7,89€/acción, que supone una prima sobre la cotización del último cierre del 2,1%. Esta ampliación de capital representa un 10,92% del capital social de Colonial antes de la emisión.

Emisión de bonos

A finales de noviembre, Colonial ha cerrado con éxito dos emisiones de obligaciones simples (bonos) por un importe total nominal de 800 millones de euros estructurada en dos tramos; 500 millones de euros a 8 años, con vencimiento el 28 de noviembre de 2025 y un tramo de 300 millones de euros a 12 años con vencimiento 28 de noviembre de 2029. La demanda ha superado casi 3 veces el volumen de la emisión.

Los bonos devengarán un cupón del 1,625% anual para el tramo de 8 años, y del 2,5% para el tramo de 12 años, pagadero anualmente por años vencidos. Esta estructura añade una nueva financiación al Grupo Colonial de un promedio de 9,5 años con un coste financiero resultante del 1,95%.

Mejora calificación crediticia

El Grupo Colonial dispone a cierre de 2017 de una robusta estructura de capital con un sólido *rating* de “*Investment Grade*”.

1. En este sentido, la agencia de calificación Standard & Poor’s revisó en abril de este año el *rating* de Colonial al alza y actualmente le otorga **una calificación de BBB con perspectiva estable**. Asimismo, publicó en octubre 2017 un informe en el que destacaba el buen posicionamiento de Colonial debido a la “diversificación geográfica” de sus activos.

2. Por su parte, la agencia **Moody’s, cuya calificación para Colonial es Baa2 con perspectiva negativa**, abordó recientemente en un informe el posible impacto de la situación política en España sobre el *rating* de Colonial y en la que constataba el carácter defensivo de su cartera de activos *prime*.

3. Adicionalmente, durante el mes de octubre de 2017 la agencia de calificación crediticia Standard & Poor’s **ha revisado al alza el *rating* de la filial SFL situándolo en BBB+ con perspectiva estable**.

Los niveles de *rating* actuales sitúan al Grupo Colonial entre una de las compañías con mejor calificación crediticia en el sector inmobiliario español.

Conversión SOCIMI & inclusión IBEX

El pasado 19 de junio, el Grupo Colonial fue incluido en el IBEX 35, índice de referencia de la bolsa española, aumentando la visibilidad de la compañía para inversores institucionales. A fecha actual el valor de capitalización de la compañía asciende a aproximadamente 4.000€m con un *free float* del 64%.



Iniciativas en el ámbito de “Proptech”

La estrategia del Grupo Colonial pasa por aprovechar iniciativas en el ámbito de “Proptech”, que permitan maximizar el servicio a sus clientes y liderar nuevas tendencias en el sector de oficinas.

Para ello cabe destacar tres iniciativas llevadas a cabo a lo largo del año:

1. Durante el mes de octubre, Colonial formalizó la adquisición de una participación de control en la plataforma de *coworking* Utopic_US, marca de referencia en el segmento de gestión de espacios flexibles y contenidos de *coworking* en España. Con esta adquisición, el Grupo Colonial se posiciona en una nueva línea estratégica con el objetivo de complementar y reforzar la estrategia de usuarios del Grupo, ofreciendo flexibilidad, servicios integrados y contenidos.
2. En agosto, Colonial incorporó a Aleix Valls, ex Director General de Mobile World Capital Barcelona, como Digital Senior Advisor para impulsar iniciativas y estrategias en el ámbito del ‘Proptech’ de la compañía.
3. Colonial forma parte de un “*think-tank*” creado por 6 compañías Europeas especializadas en el negocio de oficinas con el fin de desarrollar e impulsar mejoras prácticas en los ámbitos de Proptech, Flexible Office Space, Digitalización y Sostenibilidad.

Máximos estándares en Responsabilidad Social Corporativa (RSC) y Reporting

El Grupo Colonial mantiene los máximos estándares, tanto en *reporting* financiero como de sostenibilidad, siendo reconocido por EPRA, por tercer año consecutivo con la calificación EPRA Gold en *reporting* financiero y por segundo año consecutivo con la calificación EPRA Gold en *reporting* de sostenibilidad, siendo la única SOCIMI española con máxima calificación en ambas categorías.

Respecto a calificaciones en materia de RSC, el Grupo Colonial ha alcanzado la calificación de “GREEN STAR” por parte de la agencia GRESB, institución de referencia en calificación de RSC a nivel mundial en el sector inmobiliario.

Por su parte, la filial SFL, ha sido galardonada con el “Breeam Awards 2017” por su gestión responsable del patrimonio y el compromiso fuerte de sus equipos en los temas del desarrollo sostenible.

Destacar que un 93% de los inmuebles en explotación del Grupo disponen de máximas calificaciones energéticas (BREEAM/ LEED) posicionándose claramente como líder en el sector de oficinas europeo.

La Responsabilidad Social Corporativa constituye una parte integral de la estrategia del Grupo Colonial para ofrecer rentabilidades sostenibles a largo plazo.

Grupo Colonial, presenta en ASIPA y en otros foros en España, de manera recurrente, las mejores prácticas EPRA Best Practice. Colonial forma parte de un panel de Mejores Prácticas en RSC en el marco de un *workshop* de la EPRA en Bruselas.

Adicionalmente, Colonial forma parte de un “*think-tank*” creado por 6 compañías europeas especializadas en el negocio de oficinas y líderes en sus respectivos mercados inmobiliarios: Alstria, COIMA RES, Colonial, Gecina, Great Portland Estates y NSI. Su finalidad es la de desarrollar e impulsar las mejoras prácticas en los ámbitos de Proptech, Flexible Office Space, Digitalización y Sostenibilidad.

Este foro de intercambios e iniciativas complementará las acciones de cada una de las empresas. Será un marco para proyectos de investigación y cualquier otra iniciativa destinada a fortalecer su capacidad de innovación e implementar mejores prácticas de sostenibilidad.

Colonial informa en sus presentaciones a inversores y en Roadshows trimestralmente todos los avances en materia de RSC y recoge comentarios y sugerencias de la comunidad inversora para optimizar el *reporting* y adaptar la estrategia de RSC a largo plazo.

El mercado de inversión valora positivamente que RSC sea una parte integral de la estrategia del Grupo Colonial, priorizando la calidad del retorno y resultados sostenibles a largo plazo.









03

Evolución
del negocio

3.1. Gestión de la cartera de contratos

Contratos firmados

Durante el ejercicio 2017, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un **total de 134.831m²**. Un 84% (113.789m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (21.042m²) se han firmado en París.

Nuevos Contratos: Del total del esfuerzo comercial, un 44% (59.708m²) corresponde a superficies de nuevos contratos, de los cuales más de 40.000m² se han firmado en Barcelona y Madrid.

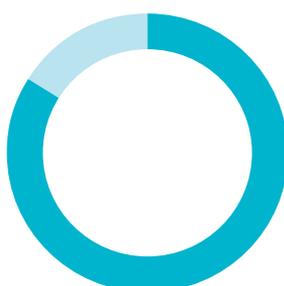
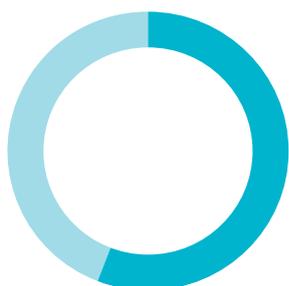
Renovaciones: Se han realizado 75.122m² de renovaciones de contratos, destacando los casi 42.000m² renovados en Madrid.

Las nuevas rentas se sitúan un 13% por encima de las anteriores, destacan Barcelona con +19% y Madrid con +11%.

Gestión de Contratos - diciembre acumulado - m ²	2017	Vencimiento Medio	% nuevas rentas vs. ant.
Revisiones y renovaciones - Barcelona	31.724	3	19%
Revisiones y renovaciones - Madrid	41.348	4	11%
Revisiones y renovaciones - París	2.050	9	0%
Total revisiones y renovaciones	75.122	3	13%
Nuevos Contratos - Barcelona	19.890	5	
Nuevos Contratos - Madrid	20.826	6	
Nuevos Contratos - París	18.992	10	
Total Nuevas Superficies	59.708	7	na
Esfuerzo comercial total	134.831	5	na

● 56% Revisiones y renovaciones
● 44% Nuevos contratos

● 84% España
● 16% Francia



La totalidad del **esfuerzo comercial** de Colonial, se encuentra repartido entre los tres mercados en los que opera la compañía, destacando las siguientes actuaciones:

Principales actuaciones

Activo	Arrendatarios	Superficie (m ²)
Barcelona		
Diagonal, 220-240 Glories	Ajuntament de Barcelona	11.672
Parc Glories	King Share Services & Schibsted Spain	10.185
Diagonal, 530	Caixabank	7.058
Illacuna	Liberty Seguros, Konecta & otros	8.278
Diagonal, 609-615 (Dau/Prisma)	Caixabank, Ceva Salud Animal & otros	6.624
Diagonal, 682	Clifford Chance, Cisco Systems & otros	3.220
Madrid		
Poeta Joan Maragall, 53	Organismo público	11.475
Alcala, 30-32	Comunidad de Madrid	9.088
Santa Engracia	Empresa servicio público, Canal Isabel II Gestión & otros	8.489
Recoletos, 37-41	Casino & BDO Audiberia	5.470
Castellana, 43	WeWork & otros	5.998
Alfonso XII	Information Technology Nostrum & Compañía "PropTech"	5.717
José Abascal, 56	Grant Thornton	2.820
Génova, 17	Caixabank & Zooplus Services	2.619
París		
Cezanne Saint-Honoré	KBL Richelieu Banque Privée & Firma de consultoría	3.458
92 Champs Elysées	WeWork	3.381
Edouard VII	Theatre Edouard VII & otros	2.960
103 Grenelle	Grupo de servicios inmobiliarios & empresa de moda	2.946
Washington Plaza	Harmonie Technologie & otros	2.832
#Cloud	Empresa tecnológica	2.305

En España, se han firmado casi 114.000m² durante este ejercicio 2017, correspondiente a 71 contratos.

En **Barcelona** se han firmado casi 52.000m² correspondientes a 32 contratos, concentrados en inmuebles ubicados en la Diagonal (*Prime CBD*) así como en el área de 22@.

Destacamos, la firma de más de 10.000m² en el proyecto de Parc Glories con King Shared (8.837m²) y con Schibsted Spain (1.348m²), si añadimos los 9.000m² firmados también con Schibsted el año pasado, el activo se encuentra pre alquilado a casi el 80% antes de su entrada en explotación. Adicionalmente, destacamos la renovación de más de 11.000m² con Ajuntament de Barcelona en el edificio Diagonal-Glories, la renovación con Caixabank de más de 7.000m² en el edificio de Diagonal 530, la renovación de casi 6.000m² con Liberty Seguros en el edificio de Illacuna, así como la firma de casi 2.000m² y la renovación de 2.500m² con Caixabank en el edificio de Diagonal, 609-615.

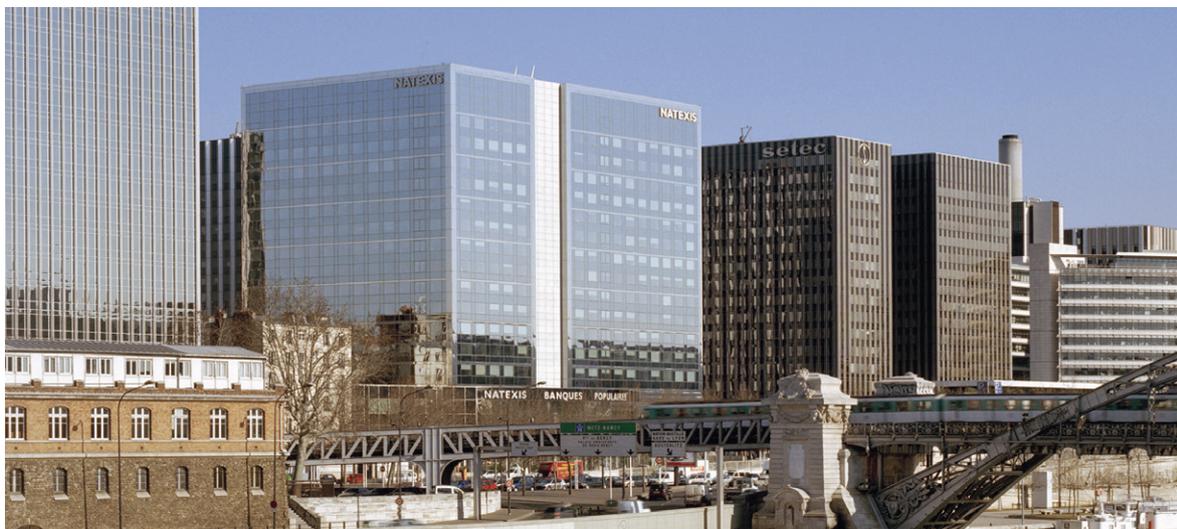
En el mercado de oficinas de **Madrid** se han firmado durante este ejercicio 2017, más de 62.000m² correspondientes a 39 contratos.

Destacamos la renovación de más de 11.000m² en el edificio Poeta Joan Margall 53 con un organismo público, la renovación de 9.000m² en el edificio de Alcalá 30-32 con Comunidad de Madrid, así como la renovación de un contrato de casi 5.000m² con una empresa de transportes en el edificio de Santa Engracia y la renovación de 4.500m² en Recoletos 37-41 con Casino. Destacamos también, la firma de 5.500m² en el edificio Castellana 43 con WeWork y la firma de un contrato de 4.100m² con una firma de "PropTech" y con unas rentas un 28% superiores a las del inquilino anterior en el edificio de Alfonso XII.

En **París**, se han firmado más de 21.000m² durante el ejercicio 2017, correspondiente a 28 contratos.

Destacamos entre otros, la firma de un contrato de casi 3.400m² a doce años con Wework en el edificio 92 Champs Elysées, la firma de 1.800m² con KBL Richelieu Banque Privée y de 1.580m² con una firma de consultoría en el inmueble Cézanne Saint-Honoré, así como la firma de 1.350m² con un grupo de servicios inmobiliarios y de 1.596m² con una empresa de moda en el edificio Grenelle 103. Destacamos también, la renovación del "Theatre Edouard VII" con más de 2.000m².

Estas transacciones se han cerrado con rentas en la banda alta de los precios de mercado.



Análisis cartera de arrendatarios

En cuanto a la cifra de renovaciones de la cartera de contratos, se han firmado 73.072m² en España y 2.050m² en Francia.

Este elevado volumen de renovaciones, ilustra la capacidad del Grupo Colonial de retener a sus clientes. Este hecho se refleja también en la antigüedad de los tenants, un 75% de los principales arrendatarios llevan más de 5 años como clientes del Grupo.

Cabe destacar que Colonial cuenta con una base de clientes solvente y diversificada.

Por sectores de actividad destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio.

Ranking de los 20 principales arrendatarios (42% Renta Total)

RK	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acum.	Antigüedad - Años
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	Grupo Caixa	Barcelona / Madrid	2%	30%	25
11	Gas Natural SDG	Barcelona	2%	32%	12
12	Fast Retailing France	París	2%	34%	3
13	Klepierre Management	París	2%	36%	4
14	Grupo Comunidad de Madrid	Barcelona	2%	37%	22
15	Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado	Madrid	1%	38%	13
16	Iberia, Lineas Aereas 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	Grupo Editorial Bertelsmann	Barcelona	1%	42%	19
Promedio					17

Inquilinos de alta calidad



- 75% > 5-10 años
- 25% < 5 años

A Servicios profesionales: 26%



B Finanzas & Seguros: 23%



C Digital & Tecnología de información: 13%



D Consumo & Industria: 22%



E Organismos Públicos: 8%



F Ocio & Otros: 8%



(1) Calculado en base a la totalidad de la cartera.

Cientes satisfechos

El Grupo Colonial, junto con sus clientes, trabaja en consecución del Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) Número 11: **Ciudades y comunidades sostenibles**.



Prioridades en la satisfacción y fidelización de los clientes

Principales avances durante 2017

<p>> Garantizar la calidad y la seguridad técnica de los inmuebles que componen la cartera del Grupo Colonial.</p>	<p>> Avances en la certificación de los inmuebles, tanto en la certificación BREEAM como LEED.</p>
<p>> Fomentar la innovación principalmente en la oferta de servicios disponibles en las zonas comunes.</p>	<p>> Realización de encuestas Community para poder implementar aquellos servicios que crean valor para los clientes del Grupo.</p>
<p>> Promover activamente la accesibilidad de los diferentes inmuebles que componen la cartera, asegurando de esta manera la calidad del servicio prestado.</p>	<p>> En 2017, Colonial ha realizado obras para mejorar en una serie de inmuebles para alinearlos con la propuesta de servicio de máxima calidad.</p>
<p>> Asegurar un canal proactivo de comunicación bidireccional y transparente con los diferentes clientes.</p>	<p>> En 2017, se ha celebrado la 5ª Edición del programa “Un café con el gerente” que viene desarrollándose desde 2013.</p>
<p>> Fomentar la incorporación de aspectos ambientales y sociales en las consultas de satisfacción, como también el desarrollo de encuestas sobre aspectos específicos que puedan preocupar a los clientes (medio ambiente, accesibilidad, servicios...).</p>	<p>> Realización de la encuesta de satisfacción en Francia, con un índice general de satisfacción muy positivo que ha alcanzado un 96,92%</p>
<p>> Promover la realización de actividades sociales y de voluntariado con los clientes.</p>	<p>> Actualmente se está trabajando en un Plan de Fidelización de clientes que incluirá actividades conjuntas con clientes.</p>
<p>> Identificación de nuevos servicios y tendencias para los clientes incorporando elementos de “Flexible Office”.</p>	<p>> Adquisición en octubre de la empresa UTOPIC_US pionero en España en creación de espacios <i>coworking</i>.</p>

El éxito de la estrategia del Grupo Colonial pasa por la generación de un vínculo de confianza con los clientes, asegurando su fidelidad y satisfacción a largo plazo. Esta confianza solo es posible mediante una gestión proactiva y personalizada de cada cliente. En este sentido, el Grupo continúa apostando por una relación basada en la escucha activa y la prestación de servicios innovadores que respondan a las expectativas de los clientes.

Accesibilidad de los inmuebles

Todos los inmuebles del Grupo cuentan con excelentes conexiones y accesos al transporte público, lo que se traduce en un aprovechamiento óptimo del tiempo de desplazamiento por parte de los usuarios de los inmuebles, así como se reduce el impacto ambiental en la explotación del inmueble.

El Grupo proporciona a todos los nuevos inquilinos un folleto de bienvenida en el que se especifican todas las características del edificio incluyendo su accesibilidad al transporte público.

Cartera de servicios innovadores

Uno de los objetivos del Grupo Colonial es diferenciarse de sus competidores mediante una propuesta de servicios innovadores. Por ese motivo, la prioridad de Colonial es conocer a sus clientes, identificar sus necesidades y expectativas, y ofrecerles los servicios que les aporten valor.

Con el fin de llevar un seguimiento continuo, en 2017 el Grupo ha realizado una encuesta especialmente desarrollada para la cartera española denominada "Community" para preguntar a sus clientes sobre el conjunto de servicios ofrecidos y sus necesidades en los edificios de Colonial. En la encuesta participaron 47 clientes que representaban el 44% de las rentas totales.

Para realizar esta encuesta se tuvo en cuenta:

- > La adecuación del interlocutor a la entrevista.
- > La involucración de los equipos de Colonial.
- > La participación de los principales clientes.

La encuesta se ha desarrollado en torno a 4 temas principales:

- > La Política de ocupación.
- > Espacios de trabajo.
- > Servicios para empleados.
- > Servicios corporativos.

Los resultados muestran una clara tendencia en las compañías a ir abandonando los despachos cerrados (teletrabajo e itinerancia) y una mayor necesidad de salas de trabajo, espacios colaborativos y servicios para los trabajadores como, por ejemplo, gimnasios, vestuarios, parking para bicicletas, lugares para el esparcimiento.

Colonial, a través de la encuesta, ha confirmado la necesidad de adaptar algunos de los edificios con el fin de crear espacios más dinámicos, abiertos y que permitieran una mayor socialización de los usuarios, contribuyendo así a una mayor satisfacción del conjunto de clientes del Grupo Colonial.

De forma complementaria, en Francia, Grupo Colonial ha desarrollado el estudio ParisWorkPlace. Este estudio se realiza de forma anual y en 2017 se ha focalizado en las empresas del sector tecnológico, ya que configuran alrededor del 10% de la cartera de clientes en Francia y un 20% del mercado francés, y se ha observado una tendencia creciente en el alquiler de oficinas *prime* por parte de las empresas que están relacionadas con el sector de las nuevas tecnologías.

A través del estudio ParisWorkPlace, se han podido conocer las necesidades de las empresas tecnológicas, derivadas principalmente del modo de trabajo, que en su gran mayoría son de estilo *coworking*. Como resultado, se ha desarrollado un plan de acción para cubrir dichas necesidades, incluyendo los servicios que solicitan y añaden valor según indican sus trabajadores.

Al igual que en España, los edificios del Grupo en Francia, ofrecen la máxima flexibilidad y una alta eficiencia operativa, prestando especial atención a la comodidad, el diseño y la eficiencia organizativa de los activos, por lo que todos los edificios se renuevan regularmente.

SFL cuenta con un comité de programación y definición de operaciones, que es el encargado del proceso de programación de operaciones inmobiliarias para integrar las expectativas del cliente en los programas de renovación. Así, el comité trabaja para ofrecer a sus clientes oficinas con libertad de movimiento, modularidad y adaptabilidad.

Paralelamente a las iniciativas ya mencionadas, SFL ha desarrollado una plataforma web especializada llamada SERVICES-BYSFL. En ella se muestran todas las tiendas y los servicios locales entorno a sus activos para complementar el servicio que ofrecen a sus clientes y con el fin adicional de fomentar el desarrollo del tejido económico local.

El Grupo Colonial, en su búsqueda de la diferenciación y la excelencia con sus clientes, intenta ofrecer en sus inmuebles servicios exclusivos e innovadores que se adapten a las tendencias de mercado y les permitan crear una ventaja competitiva, con este objetivo, a lo largo de 2017 ha incorporado nuevos servicios en sus inmuebles, entre los que destacan los siguientes:

- > Lanzamiento de una nueva intranet para los inmuebles en formato web *responsive*.
- > Creación de un *lounge* exterior y jardineras para el complejo de Sant Cugat.
- > Creación de un *lounge* en la azotea y de una zona de descanso en Pta. Baja del edificio de José Abascal, 45 de Madrid.
- > Creación de un jardín/*lounge* exterior *lounge* en el edificio de Diagonal, 220-240 en Barcelona.
- > Creación de un *lounge* entreplanta del edificio Génova, 17 de Madrid.

62%

de los empleados valoran la existencia de salas en su edificio

72%

de los usuarios prefieren espacios abiertos y salas

80%

de los trabajadores valoran la existencia de espacios polivalentes

77%

de los usuarios no utilizarían servicios externos a través de una app propia (Uber, Cabify, etc.)

- > Creación de un *lounge* en el patio interior del edificio Alfonso XII de Madrid.
- > Decoración de un patio interior del edificio Recoletos, 37 de Madrid.
- > Instalación de taquillas multiservicios de la empresa Citibox en inmuebles de Barcelona.
- > Creación de una red de plazas de aparcamiento por minutaje en Barcelona y Madrid.
- > Folletos de Bienvenida a los nuevos ocupantes de los inmuebles con toda la información relacionada con el inmueble (Ubicación, accesibilidad al inmueble y horario entre otros).
- > Instalación de 112 plazas para bicicletas en Iena, 119 en París.
- > Implantación de servicios de conserjería en algunos edificios como, por ejemplo, el Washington Plaza.
- > Plantación de huertos urbanos en las azoteas de varios edificios de París.
- > Implantación de servicios de restauración y Fitness en varios edificios de París.

De cara a 2018 el Grupo está trabajando para ofrecer servicios adicionales como, por ejemplo:

- > Creación de un *lounge* exterior en el edificio de Sta. Engracia, 120 de Madrid.
- > Creación de un *lounge* exterior en el edificio de Arturo Soria 336 de Madrid.
- > Ampliación de la red de taquillas multiservicios de la empresa Citibox en inmuebles de Barcelona y Madrid.
- > Ampliación de la red de plazas de aparcamiento por minutaje en Barcelona y Madrid.
- > Creación de plazas de aparcamiento para bicicletas en el edificio de J. Abascal 56 de Madrid.



La salud y la seguridad en los inmuebles

En cumplimiento de los compromisos con los clientes, el Grupo Colonial no solo cumple con la normativa correspondiente en materia de seguridad y salud de los inmuebles, sino que también sigue las mejores prácticas del mercado en dicho ámbito.

España

Entre las medidas de seguridad y salud que toma el Grupo en España destacan las reuniones anuales de Coordinación de Actividades Empresariales (CAE) con los distintos proveedores del edificio para asegurar que se cumple con todos los estándares de seguridad y salud según la normativa vigente (RD 171/2004).

Para mejorar el bienestar de los usuarios, se han renovado varios edificios, creando zonas multiusos que permitan una mayor sociabilización, como por ejemplo, zonas de comedor o zonas de estar. Todas las nuevas zonas cuentan con características técnicas para permitir un mayor confort de los usuarios como, por ejemplo, la implantación de las taquillas de la empresa Citibox en varios edificios del portfolio como Diagonal 530, Illacuna y Sant Cugat. Estas taquillas permiten, a través de una app, solicitar múltiples productos y servicios que se prestan a través de buzones inteligentes multiusuarios.

Cabe mencionar también, la reforma del espacio entreplanta de Génova, en Madrid, donde en el nuevo lounge se han instalado materiales y mobiliario que

presta especial atención a la reverberación del sonido existente, tales como cortinas, cuadros y una lámpara de tejido fonoabsorbente del sonido ambiente.

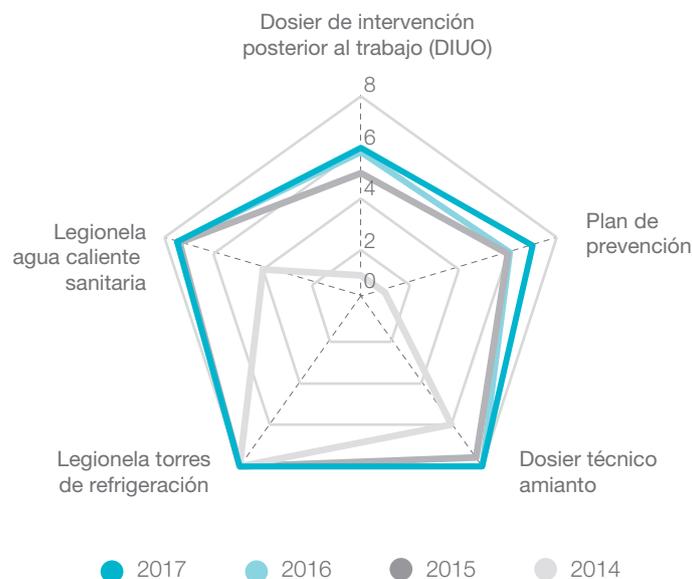
Francia

También SFL actualiza periódicamente la matriz de riesgos en materia de seguridad y salud para garantizar a sus clientes la seguridad y el control de los riesgos ambientales con un nivel de exigencia superior al reglamentario.

SFL divide los riesgos en 2 contextos: el de explotación y el de reformas. Ambos están controlados a través del MEX, una plataforma web creada en 2015 que permite tener una monitorización de los riesgos y una guía de procedimientos que permite controlar los riesgos en salud y seguridad. La plataforma MEX (Module d'Exploitation) recoge también, para cada uno de los inmuebles del Grupo en Francia, datos de reclamaciones y comunicaciones de usuarios de edificios. El equipo de mantenimiento de cada uno de los inmuebles realiza un seguimiento riguroso de los tipos de comunicaciones realizadas y su tiempo de gestión. Para dichos tiempos, se establecen objetivos en base al tipo de consulta y su criticidad. En materia de seguridad y salud de usuarios, la herramienta es un canal rápido y eficaz para la gestión de posibles incidencias.

Los avances respecto a la identificación y prevención de los riesgos en los inmuebles de los últimos 4 años se pueden ver en el siguiente gráfico:

Matriz de riesgos



Gestión de la satisfacción

El Grupo Colonial tiene como objetivo ofrecer la máxima calidad de sus inmuebles y la satisfacción de sus clientes. Para ello realiza encuestas de satisfacción, cada tres años en España y cada dos años en Francia, con el objetivo de entender las expectativas de los clientes e identificar oportunidades de mejora en los servicios ofrecidos por el Grupo.

Encuesta de satisfacción España

En España, la última encuesta de satisfacción de clientes se realizó en 2015, con una participación del 60% de los clientes, la cual sirvió para desarrollar un plan de acción que se llevó a cabo durante el ejercicio de 2016. La temática principal de las preguntas hacía referencia a la imagen corporativa, las tendencias del mercado inmobiliario, la instalación y servicios de los inmuebles, la responsabilidad social corporativa y la Política Medioambiental.

A partir de los resultados obtenidos, se realizó un análisis de Debilidades, Fortalezas, Oportunidades y Amenazas (DAFO) y se formalizó un plan de acción. Dicho plan de acción estaba compuesto por una serie de actuaciones que se llevaron a cabo en su totalidad durante 2016. Durante 2017, el equipo de gestión de

inmuebles realizó un seguimiento para asegurar que las acciones llevadas a cabo durante el año anterior se ejecutaban correctamente y mitigaban los aspectos negativos identificados en la encuesta.

Encuesta de satisfacción Francia

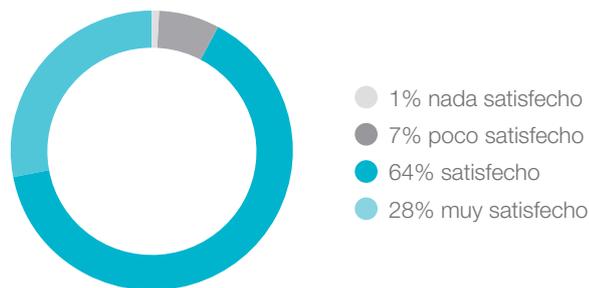
Con el objetivo de comprender mejor las necesidades de los clientes para incorporarlas en su programa, SFL realiza cada dos años una encuesta de satisfacción.

Durante 2017, se realizó una nueva encuesta de satisfacción a más de 400 inquilinos. Esta encuesta gira entorno a cinco aspectos principales:

1. El perfil del cliente
2. Los desplazamientos
3. La satisfacción global
4. La oferta de servicios
5. La calidad de vida en el puesto de trabajo

El resultado reflejó que el nivel de satisfacción general de los clientes del *portfolio* es muy elevado, con una media del 96,92%, alcanzando el 100% en algunos de los edificios como por ejemplo Grenelle 103 o #cloud.paris.

Resultados encuesta satisfacción Francia 2017



Hitos de la gestión de satisfacción de clientes

2015

- Encuesta de satisfacción España
- Encuesta de satisfacción Francia

2016

- Plan de acción España
- Plan de acción Francia

2017

- Encuesta Community España
- Encuesta satisfacción Francia

2018

- Encuesta satisfacción España
- Plan de acción Francia

Canales de gestión y comunicación

Con el objetivo de mantener un diálogo proactivo con los clientes y usuarios de sus inmuebles, el Grupo Colonial ha establecido una serie de canales de comunicación bidireccionales.

Gerente del inmueble

Colonial, consciente de que la comunicación con sus clientes es de máxima importancia y con el fin de acercar la empresa a éstos, tiene la figura del gerente como responsable de un inmueble que presenta tres funciones principales:

- > **Atención al cliente**, ya que es el interlocutor directo entre éstos y el Grupo Colonial.
- > **Control de las actividades de explotación**, para analizar la rentabilidad del inmueble y hacer un seguimiento de su viabilidad económica.
- > **Mantenimiento y conservación**, de manera que se ofrece un servicio más proactivo a los clientes adaptado a las necesidades del mercado.

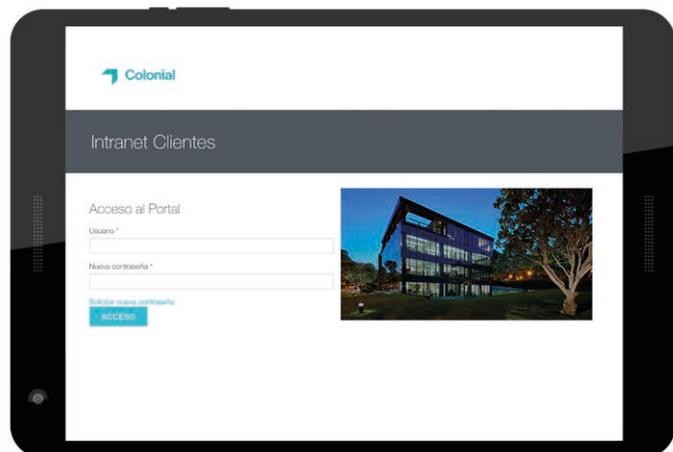
Intranet clientes

Con el fin de asegurar una buena comunicación con los clientes, en 2014 se estableció la intranet de Clientes en España, un portal con acceso desde la página web de la compañía en el que Clientes y Grupo Colonial mantienen una comunicación fluida, bidireccional y personalizada para cada edificio.

La estrategia innovadora de Colonial y la magnitud de su cartera de activos, ha impulsado a la compañía a actualizar la intranet e implantarla en el 100% de los inmuebles tanto monousuarios, como multiusuarios, ganando una mayor operatividad y autonomía.

El punto de acceso a esta plataforma es la web oficial del Grupo utilizando cualquier navegador o mediante la siguiente URL:

<https://inmuebles.inmocolonial.com>



Entre los servicios que se ofrecen en la intranet destacan:

- > Creación de avisos por averías en los edificios
- > Correspondencia con conserjería
- > Canal de Sugerencias y Quejas
- > Servicios de inmuebles
- > Reservas de espacios comunes
- > Newsletters
- > Encuestas
- > Documentación y manuales de los edificios
- > Información de accesibilidad y transporte

“Un café con el gerente”

En 2012 Colonial desarrolló una iniciativa para aproximarse más a sus clientes en España y así obtener un *feedback* directo en un ambiente cálido y distendido que permita a los usuarios proponer acciones de mejora y comentar sus expectativas respecto a los edificios.

A lo largo del 2017 se han celebrado un total de 173 encuentros, un 82% de los cuales han sido propuestos por las gerencias del Grupo. Los dos temas más tratados durante 2017 han sido los servicios e instala-

ciones actuales del inmueble y los nuevos que podrían ser implantados. En lo relativo a los servicios prestados y las instalaciones existentes en los inmuebles del Grupo, por sexto año consecutivo estos han obtenido la categoría de “Buena” con una calificación de 4,2 sobre 5.

Siguiendo con el objetivo fijado en 2016 de focalizarse en conocer y valorar al interlocutor y el lugar de celebración de las entrevistas, durante 2017, se puede observar en la siguiente tabla:

Interlocutor y lugar de celebración en las cuatro últimas anualidades del programa “Un café con el Gerente”

Año	Interlocutor				Lugar de celebración	
	Socios y CEO	Directores	Jefes y responsables	Office Manag. y Asistentes	Bares y restaurantes	Oficinas del cliente
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%



Ocupación del *portfolio*

La ocupación financiera⁽¹⁾ del *portfolio* de oficinas del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2017 es del 96%.

La ocupación financiera total⁽¹⁾, incluyendo todos los usos, alcanza igualmente, un 96%.

Ocupación financiera⁽¹⁾

Ocupación Oficinas & Total - Evolución *Portfolio* Colonial

Barcelona



Madrid



París



Total



(1) **Ocupación financiera:** Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

En **Barcelona**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del *portfolio* de oficinas ha aumentado +238 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando un ratio del 99%. Este incremento se ha producido, principalmente por altas realizadas en los activos de Illacuna, Diagonal 609-615 y Travessera de Gràcia/ Amigó, entre otros. Respecto al trimestre anterior, la ocupación ha aumentado +86 puntos básicos.

En **Madrid**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del *portfolio* de oficinas es del 93%, cifra 473 puntos básicos por debajo de la ocupación a cierre del año anterior (-426 pb en el último trimestre). Dicho decremento se debe principalmente a la entrada en explotación del proyecto Discovery, con más de 10.000m² de oficinas disponibles.

Excluyendo la entrada en explotación de dicho proyecto, la ocupación del resto del *portfolio* es del 98%, +30 puntos básicos superior a la del cierre del año anterior.

En **París**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del *portfolio* de oficinas se sitúa en un 97%, lo que supone un aumento de 13 puntos básicos en este último año y de 38 puntos básicos en el último trimestre.

Actualmente, el Grupo Colonial cuenta con más de 26.000m² de superficie disponible, correspondiente a un 4% de desocupación EPRA sobre el *portfolio* total.

Superficie desocupada oficinas



Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽²⁾	Zona BD y otros	Zona CBD	2017	Desocupación Oficinas 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) **Ocupación financiera:** Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

(2) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación.

Caída de contratos y potencial de reversión

Caída de contratos

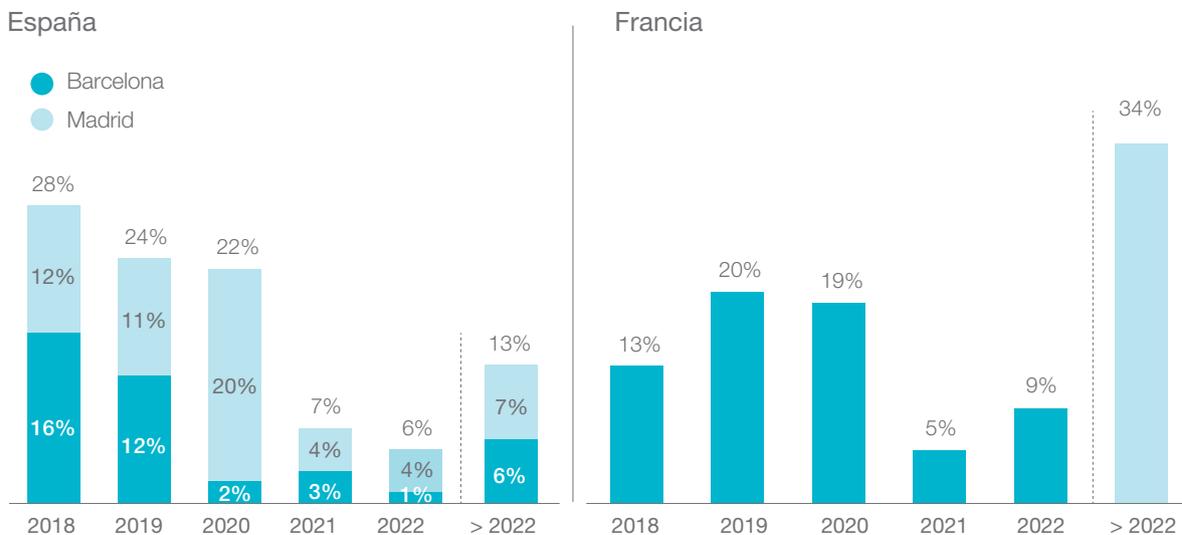
Los siguientes gráficos muestran la caída de contratos para los próximos años en los *portfolios* de España y Francia.

El **primer gráfico** muestra la caída de contratos en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (*sea break option* o fin de contrato).

En este supuesto, se podrían producir en España en los próximos 3 años, aproximadamente un 74% de renovaciones de la cartera de contratos, que permitirán capturar el ciclo de crecimiento de rentas con uno de los mejores productos disponible en el mercado.

En Francia, la estructura de contratos es a más largo plazo, en línea con el comportamiento de los actores en dicho mercado.

Caída contratos en valor económico⁽¹⁾ - Primera salida potencial⁽²⁾ (% *passing rent* de las superficies a contratar)

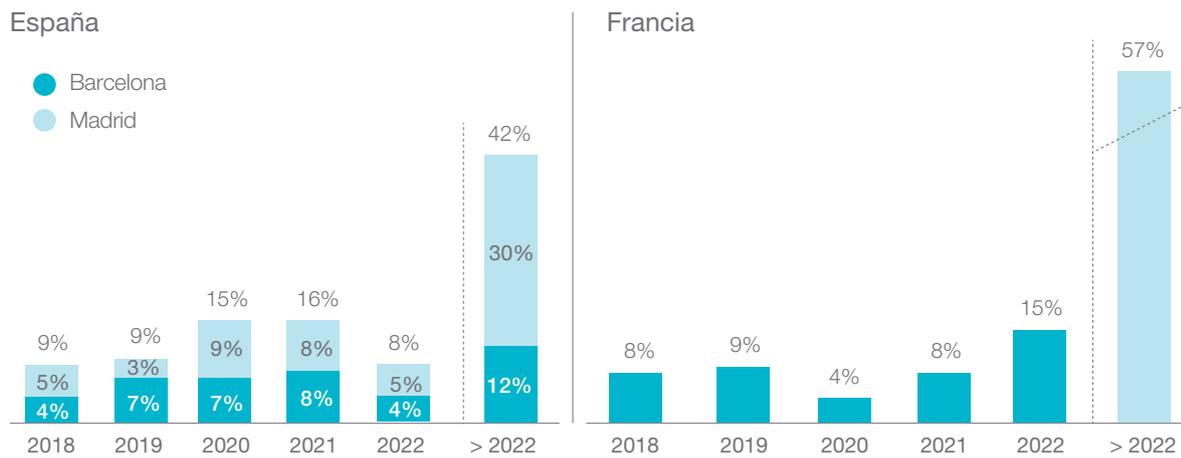


(1) % = superficies a contratar x renta actual / renta actual de la cartera.

(2) Fechas de renovación en base a la primera salida potencial de los arrendatarios actuales.

El **segundo gráfico** refleja la evolución de la cartera si los inquilinos se mantienen hasta el vencimiento final del contrato, siendo la estructura de contratos en España a más corto plazo que en Francia.

Caída contratos en valor económico⁽¹⁾ - Fecha fin contrato⁽²⁾
 (% *passing rent* de las superficies a contratar)



(1) % = superficies a contratar x renta actual / renta actual de la cartera.

(2) Fechas de renovación en base a la fecha de fin de contrato de los arrendatarios actuales.

“Reversionary Potential” – Potencial de reversión de la cartera de contratos

La cartera de contratos del Grupo Colonial tiene un importante potencial de reversión.

El potencial de reversión es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a diciembre

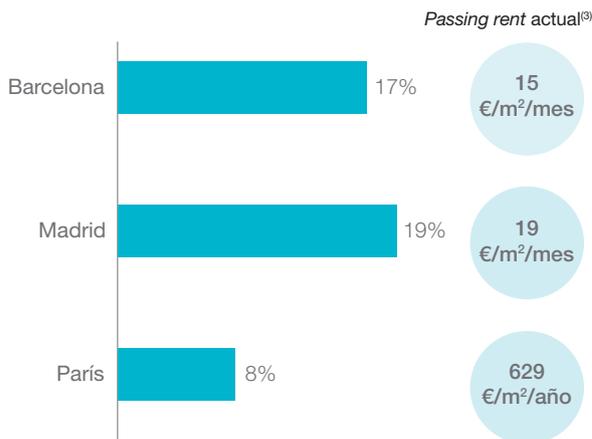
de 2017 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

El potencial de reversión estático⁽¹⁾ de los ingresos por rentas (considerando rentas actuales sin impactos del cambio de ciclo a futuro) de los inmuebles en explotación a cierre del ejercicio 2017 se sitúa en un +17% en Barcelona, +19% en Madrid y +8% en París.

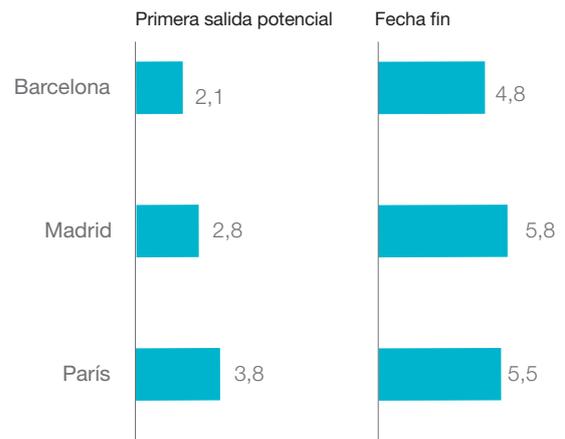
En particular, el potencial de reversión estático⁽¹⁾ de la cartera actual supondría aproximadamente 33€m de ingresos anuales por rentas adicionales.

Cifras a diciembre 2017

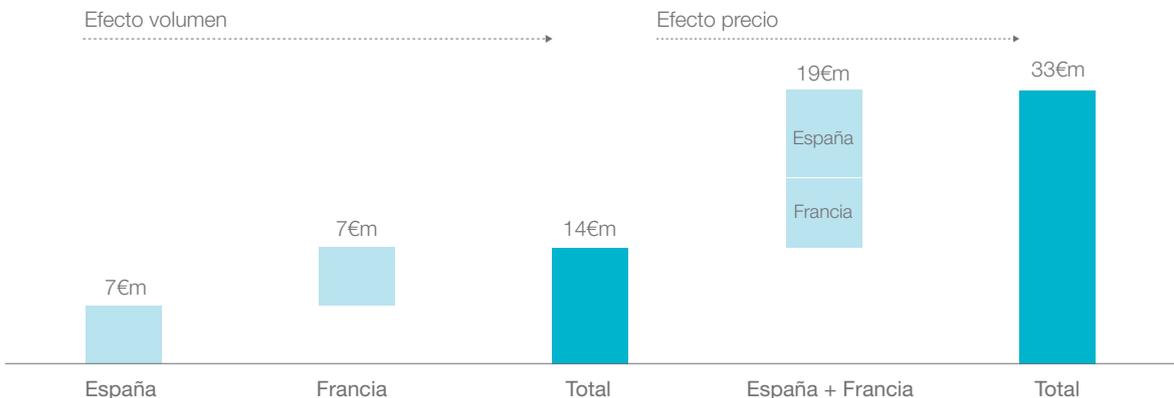
“Reversionary potential”⁽²⁾



Vencimiento medio de los contratos (años)



Potencial de reversión de ingresos por rentas



(1) Sin incluir impactos de cambio de ciclo en las rentas.

(2) Potencial máximo de la cartera de superficies en explotación.

(3) Passing rent actual de las superficies ocupadas de oficinas.

3.2. Adquisiciones, rotación activos y cartera de proyectos

Adquisiciones

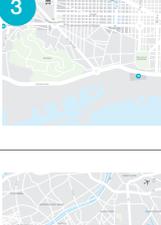
Adquisiciones Alpha II

Acelerando el cumplimiento de los objetivos de crecimiento del plan estratégico, Colonial ejecutó a principios del año 2017 el Proyecto Alpha II, que incluye la adquisición de cuatro activos por un volumen de inversión de casi 400€m (volumen de inversión total incluyendo capex de desarrollo futuro de proyectos). En particular, se han adquirido tres proyectos de de-

sarrollo: Plaza Europa 34 en Barcelona, Paseo de la Castellana 163 en Madrid y 112-122 Av. Emile Zola en París, así como la sede española del Grupo Bertelsmann, ubicada en el Distrito Central de Negocios (CBD) de Barcelona.

Las principales características de las adquisiciones Alpha II son las siguientes:

Proyecto Alpha II

Madrid		1 Paseo de la Castellana, 163 <i>Madrid Prime CBD</i>		<i>Value Added – Prime factory</i> SBA: 10.910m ²	Total inversión ⁽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 Plaza Europa, 34 <i>Barcelona Plaza 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) Precio adquisición + total capex proyecto.

Adquisiciones Alpha III

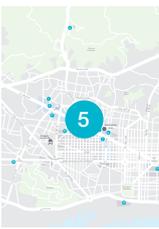
Adicionalmente a estas inversiones, Colonial ha iniciado el año 2018 con la ejecución del Proyecto Alpha III, que incluye la adquisición de cinco activos, cuatro en Madrid y uno en Barcelona, con una inversión total prevista de 480 millones de euros. Con Alpha III, el Grupo Colonial ya ha cumplido con el objetivo de inversión para el año 2018.

En el marco de Alpha III, se han adquirido cuatro activos en Madrid: dos solares en Méndez Álvaro, situado en el sur del Distrito Central de Negocios (CBD) donde se realizará el desarrollo de más de

110.000m² de oficinas repartidos en varios complejos y la adquisición de dos activos de alta calidad en nuevas áreas de negocio de la capital, Arturo Soria y EGEO-Campo de las Naciones. Adicionalmente, Colonial ha adquirido un activo en Gal·la Placídia, ubicado en el CBD de Barcelona, en el cual se llevará a cabo una reforma completa con el objetivo de potenciar iniciativas de *coworking*.

La compra del inmueble de Arturo Soria y de Méndez Álvaro se escrituró durante el ejercicio 2017, mientras que los inmuebles de EGEO y de Gal·la Placídia durante este ejercicio 2018.

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) Precio de adquisición + capex total estimado del proyecto.

(2) Potential running yields on cost para los próximos años.

Las principales características de las adquisiciones **Alpha III** son las siguientes:

1. Méndez Álvaro. Colonial apuesta por el sur del CBD de Madrid con la adquisición de más de 110.000m² de superficie sobre rasante de oficinas. Los dos solares adquiridos se encuentran situados en el mercado de Méndez Álvaro, justo al sur del CBD de Madrid, muy cerca de la estación de Atocha. La zona cuenta con unas comunicaciones excelentes tanto en transporte público como privado, con fácil acceso andando desde el centro de Madrid, así como varias líneas de tren, autobús y accesos rápidos desde la M-30. El mercado de Méndez Álvaro ha experimentado un crecimiento exponencial en los últimos años, con el establecimiento de varias multinacionales como Repsol, Amazon, Ericsson, Mahou, entre otras.

Colonial prevé el desarrollo de dos complejos de oficinas en Méndez Álvaro:

> Mendez Álvaro Campus. Solar de 90.000m² de superficie sobre rasante para uso oficinas y/o residencial que permitirá el desarrollo de un nuevo campus único en el centro de la capital, incorporando las últimas tendencias del sector inmobiliario en el ámbito de la eficiencia energética, distribución de espacios, combinación de usos e iniciativas de Proptech. El inicio de la construcción se prevé para finales de 2019 y el coste final del proyecto una vez finalizado se situará en torno a un rango entre 3.000 y 3.200€/m² (incluyendo coste de adquisición del suelo).

> Méndez Álvaro - 2. Solar de 20.000m² de superficie sobre rasante para uso de oficinas que permitirá el desarrollo de un edificio único de oficinas de alta calidad a escasos metros de la estación de Atocha. El inicio de las obras se prevé en los próximos meses y el coste final del proyecto una vez finalizado se situará en torno a los 3.375€/m² (incluyendo coste de adquisición del suelo).

2. EGEO. Inmueble de 18.254m² sobre rasante ubicado en la fase 1 de Campo de las Naciones, Madrid. El activo cuenta con una ubicación inmejorable, con fáciles accesos en transporte público al CBD y aereo-

puerto. La adquisición permite incorporar al *portfolio* de Colonial un edificio de alta calidad, con plantas de 3.000m² divisibles en hasta 8 módulos, que permiten una elevada flexibilidad para el alquiler. Actualmente está ocupado al 93% a varios inquilinos y tiene un alto potencial de incremento de rentas. El coste de adquisición se sitúa en 4.300€/m².

3. Arturo Soria. Activo de 8.663m² de alta calidad situado en la zona de Arturo Soria, en el norte de Madrid. El activo destaca por situarse en una localización con excelentes comunicaciones, posicionando al edificio en una óptima situación para capturar inquilinos que deseen ubicarse en el norte de Madrid y contar con accesos fáciles en transporte público al centro de la ciudad y Aeropuerto. Actualmente está ocupado al 98% a varios inquilinos y tiene un alto potencial de incremento de rentas. El coste de adquisición se sitúa en 3.300€/m², repercusión muy atractiva que permite un alto potencial de generación de valor para los accionistas de la compañía.

4. Gal·la Placídia. Inmueble adquirido en una ubicación inmejorable en el CBD de Barcelona, justo en frente de la estación de metro de Gracia y a escasos metros de la sede de Colonial. El activo cuenta con 4.312m² de superficie sobre rasante en plantas de hasta 1.600m² y amplias terrazas, característica única en el centro de la ciudad de Barcelona. Colonial realizará una reforma completa del inmueble con el objetivo de potenciar iniciativas de *coworking* y aumentar el potencial de generación de caja del activo y su potencial de creación de valor. En este sentido, el inmueble se alquilará en su totalidad a Utopic_US, referente en la gestión de espacios flexibles y contenidos de *coworking* en España, adquirido recientemente por Colonial. El coste final del proyecto una vez finalizado se situará por debajo de los 4.000€/m².

El proyecto Alpha III se enmarca dentro del programa de adquisiciones orgánicas del Grupo Colonial. Todos los activos adquiridos ofrecen un recorrido sustancial de creación de valor inmobiliaria en base a (1) la transformación inmobiliaria de los inmuebles en productos de primera calidad y (2) la ubicación en segmentos de mercado con sólidos fundamentales que permitan capturar el rango alto de las rentas.

Rotación de activos

Durante el mes de Septiembre se formalizó la desinversión del complejo de oficinas IN/OUT en París por un precio de 445€m, lo que supone una prima del +27% sobre el valor de tasación previo al compromiso de desinversión. Dicha venta supone la culminación del proceso de creación de valor inmobiliario

en este activo: (1) la transformación del inmueble a través de un proyecto de desarrollo, (2) un acuerdo de un contrato a largo plazo para la sede de la OECD y (3) la desinversión del activo a uno de los precios más altos en ese segmento de mercado.



Los ingresos de la venta de este activo maduro se reinvertirán en nuevos proyectos del Grupo, como por ejemplo, la creación del complejo inmobiliario de ofici-

nas Emile Zola en el céntrico distrito 15 de París que requerirá una inversión total aproximada de 265€m (precio de adquisición + capex futuro).

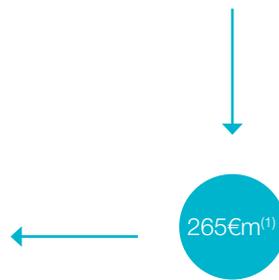
Rotación “Smart Capital Rotation”

Real Estate Value Creation

In & Out



Creación de valor a través de la venta de activos maduros



Reinversión en proyectos *value add* en el centro de la ciudad

Emile Zola

Capital recycling “Core” a “Value Add”



In & Out
445€m



Emile Zola
265€m⁽¹⁾

(1) Inversión total estimada (245€m – 265€m) basada en un análisis de proyectos actual.

Cartera de proyectos

A cierre del ejercicio 2017, Colonial dispone de una importante cartera de proyectos y superficies en rehabilitación de más de 240.000m² sobre rasante⁽⁴⁾, con un importante potencial de creación de valor a corto y largo plazo.

Los proyectos están avanzando según lo previsto y se prevé su entrega progresivamente durante los siguientes 5 años.

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	% Prelet	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m ²) ⁽¹⁾
Príncipe de Vergara, 112	2018	100%	–	Madrid	Oficinas	11.368
Méndez Alvaro 1	> 2020	100%	–	Madrid	Campus	89.871
Méndez Alvaro 2	> 2020	100%	–	Madrid	Oficinas	20.275
Parc Glòries	2018	100%	80%	Barcelona	Oficinas	24.551
Louvre Saint Honoré	2021	100%	–	París	Retail	16.000
Plaza Europa,34	> 2020	50%	–	Barcelona	Oficinas	14.306
112-122 Avenue Emile Zola	> 2020	100%	–	París	Oficinas	24.000 ⁽²⁾
Iéna, 96	2021	100%	–	París	Oficinas	9.300 ⁽⁴⁾
Castellana, 163	> 2019	100%	–	Madrid	Oficinas	10.910 ⁽⁴⁾
Gal·la Placídia 1-3 (adquirido en 2018)	2019	100%	–	Barcelona	Oficinas	4.312
Proyectos de desarrollo						224.893
Yield on cost⁽³⁾						7%
Cezanne Saint-Honoré		100%				1.787
Torre BCN		100%				1.600
Resto cartera						2.743
Proyectos de rehabilitación						6.130
Parc Central 22@	na	100%				14.737
Solar Parc Central 22@						14.737
Total proyectos y rehabilitaciones						245.760

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto.

(2) Superficie final del proyecto prevista.

(3) Yield on cost: Renta de mercado 100% alquilado/valor de mercado al inicio del proyecto neto del deterioro de valor + capex.

(4) Proyectos futuros actualmente en explotación, no incluidos en el cálculo de la yield on cost.

En España, los proyectos en curso actuales corresponden a los activos de Méndez Álvaro, Príncipe de Vergara 112 y Castellana 163 en Madrid, así como el proyecto de Parc Glòries y Plaza Europa 34 en Barce-

lona. Los inmuebles de Príncipe de Vergara 112 y Parc Glòries se prevé que entren en explotación durante el ejercicio 2018 y el inmueble de Castellana 163, se irá rehabilitando progresivamente por plantas.



Príncipe de Vergara 112



Parc Glories



Paseo Castellana 163

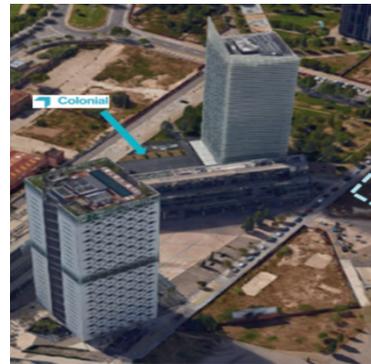
El desarrollo de los dos proyectos en Méndez Álvaro, así como el solar de Plaza Europa 34, tienen un calendario a medio plazo.



Méndez Álvaro campus



Méndez Álvaro oficinas



Plaza Europa 34

Destacamos la entrada en explotación del inmueble Discovery a finales del último trimestre del ejercicio 2017. Dicho activo ha hecho aumentar en más de

10.000m² la superficie en explotación sobre rasante en el mercado de oficinas de Madrid.



Discovery Building



Discovery Building



En París, el *portfolio* ofrece interesantes rentabilidades a través de los proyectos Avenue Emile Zola, Iéna 96 y la rehabilitación integral de la parte comercial de Louvre Saint Honoré. En este último se prevé la creación

de un espacio comercial *prime* en pleno centro de París enfrente del Louvre. En estos activos se realizarán proyectos de desarrollo “*Prime Factory*” únicos y se estima su entrega a partir de 2020/21.



112-122 Emile Zola



Louvre Saint Honoré



96 Iéna

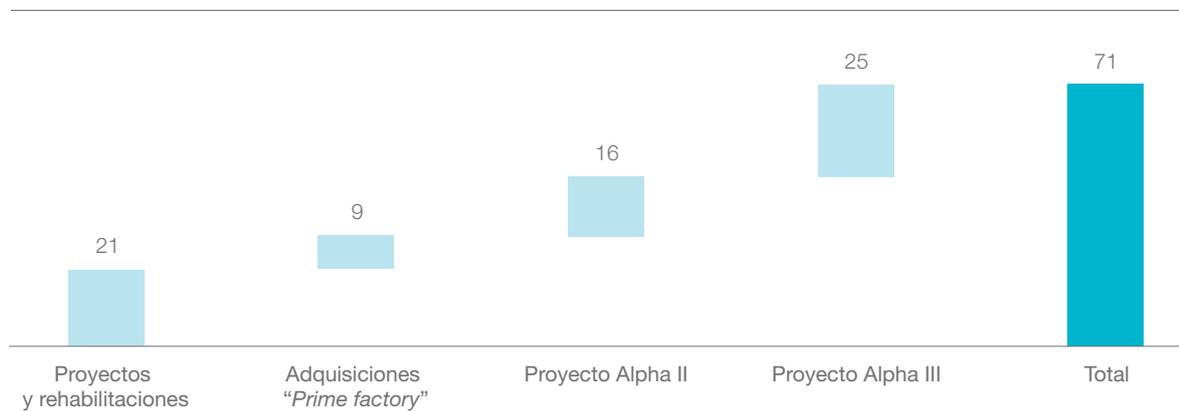
La cartera de proyectos, así como las nuevas adquisiciones, supondrán unos ingresos por rentas adicionales de aproximadamente 71€m anuales.

Además de los proyectos de desarrollo, el Grupo Colonial está llevando a cabo actualmente rehabilitaciones sustanciales en más de 6.000m² sobre rasante, con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado, destacando las rehabilitaciones

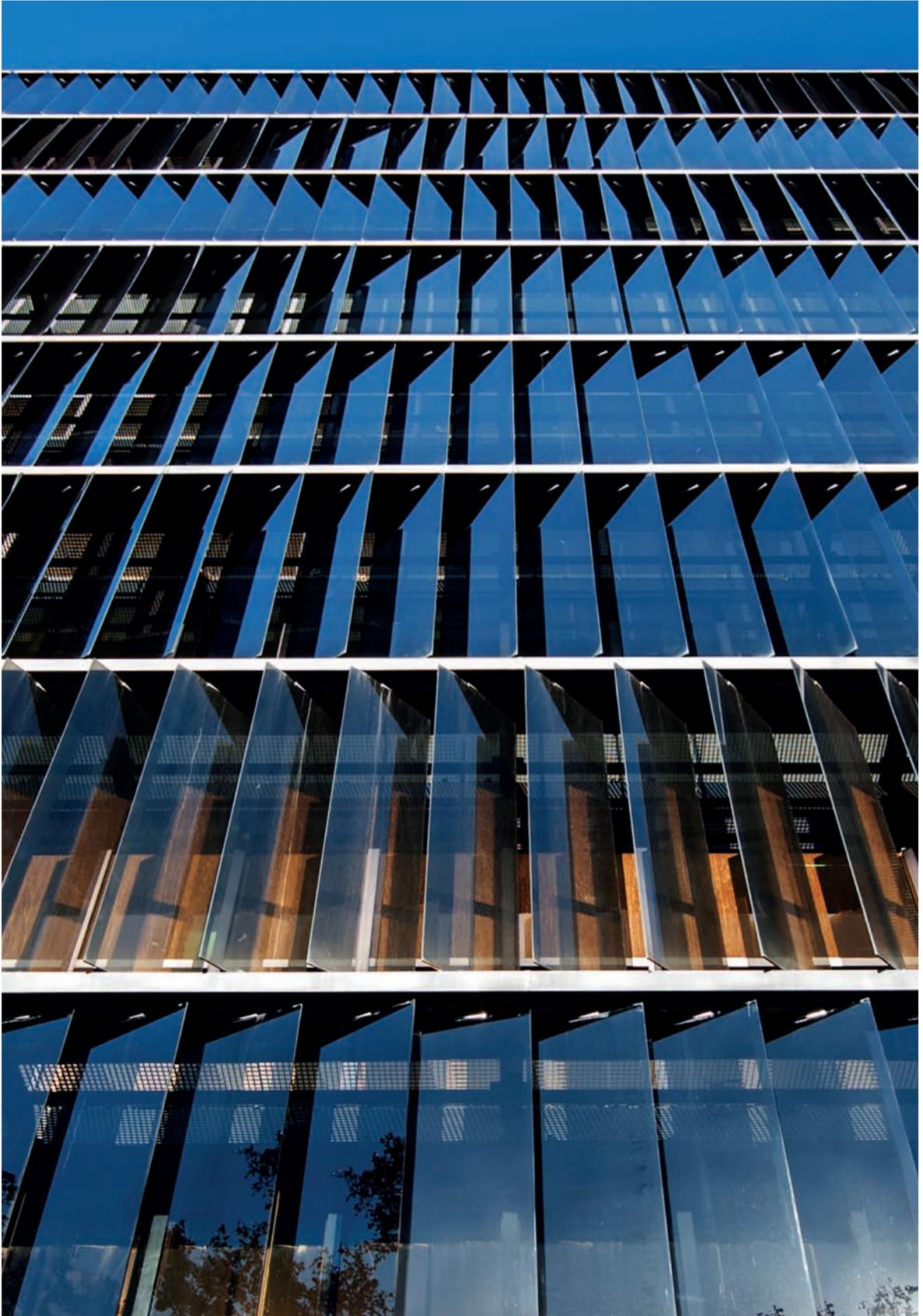
de Cézanne Saint-Honoré y Torre BCN, entre otros. Asimismo, Colonial dispone de un solar de más de 14.000m² sobre rasante en el submercado de 22@ en Barcelona.

Durante el ejercicio 2017, se han invertido alrededor de 69€m en proyectos y rehabilitaciones "Prime Factory" para optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles.

Ingresos por rentas adicionales de proyectos y grandes rehabilitaciones - €m⁽¹⁾



(1) Incluye Gal-la Placidia adquirido en enero 2018.



3.3. Ingresos por renta y EBITDA de la cartera

Los ingresos por rentas han alcanzado los **283€m**, un **4% superiores a los del año anterior**.

En **términos homogéneos**, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, **los ingresos por rentas del Grupo han aumentado también un 4% Like-for-Like**.

En **España**, los ingresos por rentas **Like-for-Like han aumentado un 5%**, especialmente debido al **portfolio de Barcelona**, el cual ha aumentado un **10% Like-for-Like**, **portfolio** que ha experimentado un importante crecimiento positivo, consolidando la buena evolución observada en los últimos trimestres.

El **portfolio de Madrid** ha aumentado un **2% Like-for-Like**, dicho porcentaje se ha visto reducido por la rotación de 4.000m² en Alfonso XII (baja de Banca

Marenostrum, superficie alquilada en el mes de junio a una firma "PropTech" a una renta muy por encima de la anterior). **Excluyendo dicho efecto el resto del portfolio de contratos en Madrid ha incrementado un 4% Like-for-Like**.

En **París**, los ingresos por rentas han aumentado un **4% Like-for-Like**, debido principalmente a los contratos firmados en los activos de Edouard VII, #Cloud, Percier y Cézanne Saint Honoré.

En París destacamos, la reducción de ingresos por la venta del activo In&Out, así como un impacto temporal a la baja por rotación en la cartera de proyectos, en particular superficies que se rehabilitaran en los activos Cézanne Saint Honoré y 92 Champs Elysées. Estos efectos que se ven compensados por los ingresos por rentas adicionales que provienen de las nuevas adquisiciones realizadas en España.

Ingresos por rentas - €m



(1) Like-for-Like calculado según recomendaciones EPRA.

(2) Incluye indemnizaciones por rotación de inquilinos.

Distribución – Ingresos por Rentas

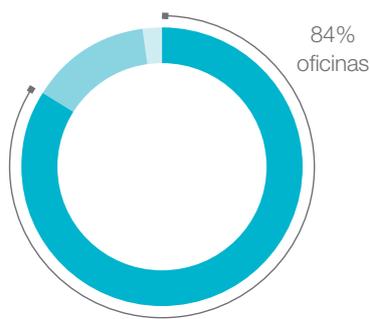
La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 84%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD (74%).

Un 69% en términos consolidados de los ingresos por rentas (196€m) provienen de la filial en París y un 31% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 55% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.

Grupo consolidado

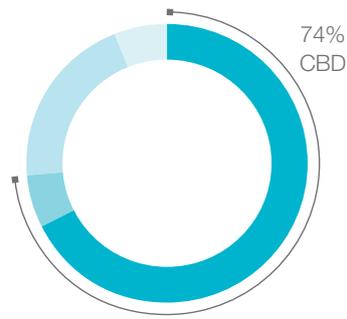
Ingresos - por usos

- Oficinas
- Retail
- Otros



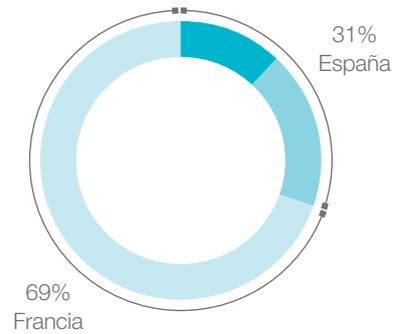
Ingresos - por zona

- Prime CBD
- CBD
- BD
- Otros



Ingresos - por mercados

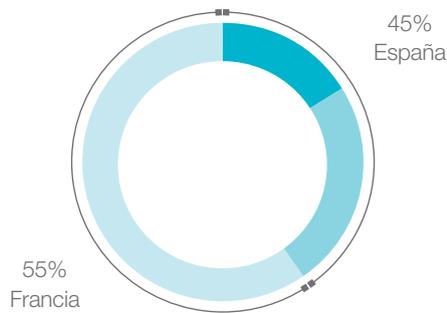
- Barcelona
- Madrid
- París



Atribuible

Ingresos - por mercados

- Barcelona
- Madrid
- París



El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 265€m, aumentando un 4% en términos *Like-for-Like*, con un margen sobre ingresos del 93%.

Cartera de inmuebles - diciembre acumulado - €m	2017	2016	Var. %	EPRA <i>Like-for-Like</i> ⁽¹⁾		
				€M	%	Ajustando Alfonso XII ⁽²⁾
Ingresos por rentas - Barcelona	35	30	15%	2,9	10%	10%
Ingresos por rentas - Madrid	52	43	22%	0,8	2%	4%
Ingresos por rentas - París	196	198	(1%)	6,2	4%	4%
Ingresos por rentas	283	271	4%	9,9	4%	5%
EBITDA rentas - Barcelona	34	28	21%	3,9	14%	14%
EBITDA rentas - Madrid	46	38	23%	0,9	3%	6%
EBITDA rentas - París	185	188	(1%)	4,5	3%	3%
EBITDA rentas	265	253	5%	9,3	4%	5%
<i>EBITDA / Ingresos por Rentas - Barcelona</i>	<i>96%</i>	<i>92%</i>	<i>4,6 pp</i>			
<i>EBITDA / Ingresos por Rentas - Madrid</i>	<i>88%</i>	<i>88%</i>	<i>0,3 pp</i>			
<i>EBITDA / Ingresos por Rentas - París</i>	<i>94%</i>	<i>95%</i>	<i>(0,2 pp)</i>			
<i>EBITDA / Ingresos por Rentas</i>	<i>93%</i>	<i>93%</i>	<i>0,2 pp</i>			

Pp: puntos porcentuales.

(1) EPRA *Like-for-Like*: *Like-for-Like* calculado según recomendación EPRA.

(2) Excluyendo la baja de Banca Marenostrum (superficie realquilada en junio de 2017) en el activo Alfonso XII en Madrid.



3.4. Análisis de la cuenta de resultados

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Diciembre acumulado - €m	2017	2016	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	283	271	12	4%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(18)	(18)	(0)	(1%)
EBITDA rentas	265	253	12	5%
Otros ingresos	2	3	(1)	(28%)
Gastos estructura	(37)	(36)	(2)	(5%)
EBITDA recurrente	229	220	9	4%
EBITDA venta de activos en renta	1	(0)	1	-
Extraordinarios	(13)	(1)	(14)	(817%)
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	217	219	(2)	(1%)
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	933	561	373	66%
Amortizaciones y Provisiones	(13)	(10)	(3)	(33%)
Resultado Financiero	(79)	(105)	25	24%
Resultado antes de impuestos y minoritarios	1.057	664	393	59%
Impuesto de sociedades	23	(105)	128	122%
Socios minoritarios	(398)	(286)	(112)	(39%)
Resultado neto atribuible al Grupo	683	274	409	149%

(1) Signo según el impacto en beneficio ("profit impact").

(2) Gastos repercutibles netos de ingresos por repercusión + gastos no repercutibles.

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2017 ascienden a 283€m, cifra un 4% superior al mismo periodo del año anterior. El incremento en términos homogéneos ("Like-for-Like") se sitúa en un +4%.

El EBITDA recurrente del Grupo asciende a 229€m, cifra un 4% superior a la del mismo periodo del año anterior.

El impacto en la cuenta de resultados por revalorización a 31 de diciembre de 2017 de las inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 933€m. Esta revalorización, que se ha registrado tanto en Francia como en España, es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos del +12% Like-for-Like en 12 meses.

El resultado financiero neto ha sido de (79)€m, una mejora del +24% respecto al mismo periodo del año anterior.

El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (77)€m, un ahorro del 4% respecto al mismo periodo del año anterior.

El resultado antes de impuestos y minoritarios, a cierre del ejercicio 2017 asciende a 1.057€m, cifra un 59% superior a la alcanzada durante el mismo periodo del año anterior, como consecuencia, principalmente, del crecimiento de los ingresos, el aumento de valor de los activos, así como la reducción en gastos financieros.

Se ha registrado un ingreso en el epígrafe de impuesto de sociedades por un importe de 23€m, debido a la

Analisis del Resultado - €m	2017	2016	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por Rentas	283	271	12	4%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾ y otros ingresos	(16)	(15)	(1)	(6%)
Gastos estructura	(37)	(36)	(2)	(5%)
EBITDA Recurrente	229	220	9	4%
Resultado Financiero Recurrente	(77)	(80)	3	4%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(10)	(12)	2	16%
Minoritarios - Resultado Recurrente	(59)	(61)	1	2%
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía⁽³⁾	83	68	15	22%
EPRA Earnings - pre ajustes específicos compañía⁽⁴⁾	62	63	(1)	(2%)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	683	274	409	149%

(1) Signo según el impacto en beneficio ("profit impact").

(2) Gastos repercutibles netos de ingresos por repercusión + gastos no repercutibles.

(3) Resultado Neto Recurrente = EPRA Earnings post ajustes específicos compañía.

(4) EPRA Earnings = Resultado Neto Recurrente pre ajustes específicos compañía.



retrocesión de determinados impuestos devengados asociados a la plusvalía latente de determinados activos, como consecuencia del acogimiento al régimen SOCIMI.

Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (398)€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 683€m, un aumento del +149% respecto al año anterior.

El consejo de administración de Colonial propone a la Junta un dividendo a cargo del ejercicio de 0,18€/acción un aumento del +9% respecto al año anterior. Este dividendo está sujeto a la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas 2018.

3.5. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

Grupo Colonial	12/2017	Var. vs 12/2016
Deuda financiera Bruta	4.170	15%
Deuda financiera Neta	3.066	(13%)
Saldos disponibles	2.427	178%
% deuda tipo fijo o cubierta	90%	10%
Vencimiento medio de la deuda (años)	5,5	0,5
Coste de la deuda actual	1,86%	(10 p.b.)
Rating COL	BBB	BBB-
Rating SFL	BBB+	BBB
LtV Grupo (incluyendo <i>transfer costs</i>)	31%	(1.006 p.b.)

Las principales operaciones de financiación formalizadas en este año 2017 han sido:

En Colonial:

- > Línea de crédito sindicada por un importe de 375 millones de euros y vencimiento a cinco años. Esta línea, destinada a atender necesidades corporativas generales de la compañía, ha contado con la participación de un total de 10 bancos, actuando Credit Agricole Corporate and Investment Bank como banco agente. Esta nueva financiación permite a Colonial aumentar su liquidez y capacidad de inversión, así como reforzar su estructura y flexibilidad financiera.
- > El mes de octubre la compañía renovó su programa EMTN y, al amparo de dicho programa, realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 800 millones de euros, dividida en dos series de bonos cuyos términos principales son los siguientes:
 - Bonos por un importe nominal total de 500 millones de euros, con vencimiento en noviembre de 2025, un cupón anual del 1,625% y un precio de emisión del 99,577% de su valor nominal.
 - Bonos por un importe nominal total de 300 millones de euros, con vencimiento en noviembre de 2029, un cupón anual del 2,5% y un precio de emisión del 99,969% de su valor nominal.

La demanda superó en casi tres veces el volumen de la emisión.

- > En el entorno de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones de Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A. se formalizó un préstamo puente asegurado por JP Morgan, por importe de 1.000 millones de euros. Dicho préstamo fue cancelado al obtenerse los fondos necesarios para la OPA mediante la emisión de bonos descrita anteriormente y la ampliación de capital de noviembre de 2017.
- > En Torre Marenostrium, se ha novado el préstamo hipotecario del cual es titular, alargando su vencimiento en 8 años (del 2024 al 2032) y adecuando el coste de la financiación a la situación actual del mercado.

En SFL:

- > Aumento del importe de sus líneas de crédito en 270€m mediante la formalización de dos nuevos créditos bilaterales por un importe total conjunto de 250€m y la ampliación en 20€m del límite de uno de los créditos ya existentes. Los nuevos créditos bilaterales tienen vencimiento a 6 y 7 años, respectivamente.

Por otra parte amortizó, a su vencimiento en noviembre 2017, la emisión de obligaciones cuyo nominal pendiente ascendía a 301€m y devengaba un cupón del 3,50%.

Estas operaciones han permitido aumentar la liquidez del Grupo y la vida media de la deuda.

Adicionalmente, en el mes de diciembre 2017, Colonial formalizó un aval bancario, emitido por Caixabank por un importe de 1.034€m, en garantía de la oferta pública de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio,

SOCIMI, S.A., íntegramente garantizado con los fondos procedentes de la emisión de bonos y la ampliación de capital mencionados anteriormente.

La deuda financiera neta del Grupo a 31 de diciembre de 2017 se sitúa en 3.066€m, siendo su detalle el siguiente:

**Desglose Deuda Financiera Neta
Grupo Colonial**

	Diciembre 2017			Diciembre 2016			Var.
	COL	SFL	Total	COL	SFL	Total	Total
Préstamo Sindicado	163	0	163	122	20	142	22
Deuda Hipotecaria / <i>Leasings</i>	35	203	238	36	205	241	(3)
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	443	444	0	425	425	19
Bonos	2.325	1.000	3.325	1.525	1.301	2.826	499
Total Deuda Bruta	2.523	1.647	4.170	1.682	1.951	3.633	537
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes ⁽¹⁾	(1.089)	(16)	(1.105)	(85)	(20)	(105)	(999)
Deuda neta consolidada	1.435	1.631	3.066	1.597	1.931	3.528	(463)
Vida media de los saldos dispuestos (años)	6,4	4,1	5,5	6,0	4,1	5,0	0,5
Coste financiero <i>spot</i> %	1,98%	1,68%	1,86%	1,96%	1,95%	1,96%	(10 p.b.)

(1) Efectivo y otros medios equivalentes incluye 1.034€m pignorados en garantía del aval bancario del mismo importe que garantiza las obligaciones de pago de Colonial en relación con la OPA lanzada sobre Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A.

La deuda neta consolidada se ha reducido en 463€m (-13%) con relación a diciembre 2016 debido, especialmente, a las ampliaciones de capital aceleradas realizadas por Colonial en mayo 2017 y noviembre 2017 y a la venta, en el mes de septiembre, del edificio IN/OUT por parte de SFL.



La evolución de la deuda neta durante el ejercicio 2017 ha sido la siguiente:

Movimiento Deuda Neta Grupo - €m - diciembre 2017

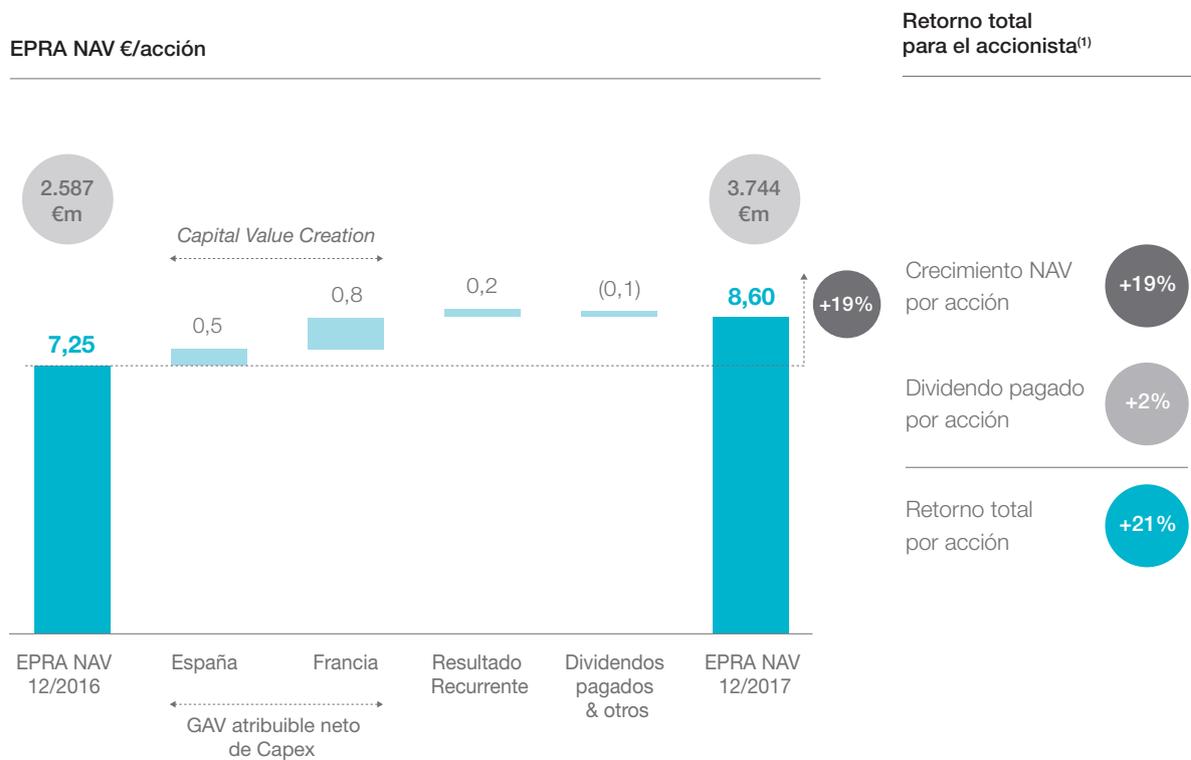


3.6. EPRA Net Asset Value

A cierre del ejercicio 2017, el EPRA NAV del Grupo Colonial asciende a 8,60 euros por acción, un incremento del 19%.

El retorno total para el accionista, entendido como crecimiento del NAV por acción más el dividendo cobrado, asciende a un 21%⁽¹⁾, situándose entre una de las rentabilidades más altas tanto en el sector cotizado en España como en Europa.

Este elevado retorno para el accionista es consecuencia de la estrategia industrial del Grupo Colonial focalizado en la creación y transformación de oficinas *prime* en el centro de París, Madrid y Barcelona, hecho que permite capturar una creación de valor superior a la media de mercado.



(1) Retorno total entendido como crecimiento de NAV por acción + dividendos pagados.

El **EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)** se calcula en base a los fondos propios de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.

Cálculo del EPRA NAV: Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 3.592€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinados activos registrados a coste de adquisición y asciende a 13€m.
2. Revalorización de otras inversiones: registro a valor de mercado de determinadas inversiones realizadas por el Grupo.
3. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+198€m), registrados en el balance.

EPRA Net Asset value - €m	12/2017	12/2016
Fondos Propios Consolidados	3.592	2.302
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	13	11
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	(58)	51
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	na	na
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	(1)	2
(v.a) Impuestos diferidos	198	221
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	–	–
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	3.744	2.587
Nº de acciones (m)	435,3	356,8
EPRA NAV - Euros por acción	8,60	7,25

El **EPRA NNAV** a diciembre 2017 asciende a 3.428€m, lo que corresponde a **7,9€/acción**.

Para su cálculo se han ajustado en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda (-117€m) y los impuestos que se devengarían en el

caso de la venta de activos a su valor de mercado. Dada la conversión de Colonial en SOCIMI se ha procedido a la retrocesión de la provisión asociada a determinados impuestos devengados, que asciende a 72€m. Dicha retrocesión ha supuesto un impacto positivo de 0,18€/acción en el EPRA NNAV.

EPRA Triple Net Asset value (NNAV) - €m	12/2017	12/2016
EPRA NAV	3.744	2.587
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	1	(2)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(117)	(79)
(iii) Impuestos diferidos	(200)	(222)
EPRA NNAV - €m	3.428	2.284
Nº de acciones (m)	435,3	356,8
EPRA NNAV - cts de Euros por acción	7,88	6,40







04

Negocio
responsable

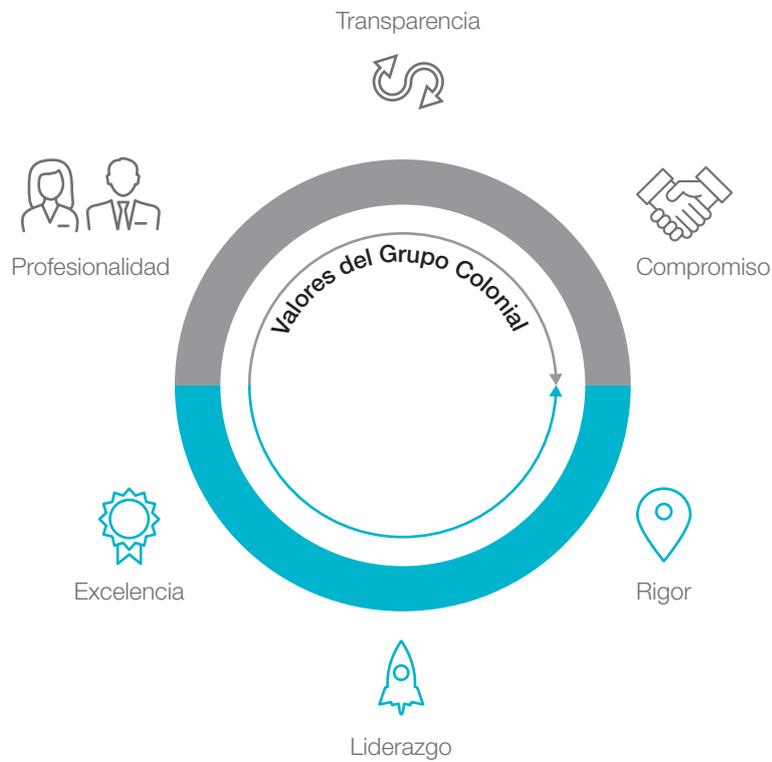
Creación de valor

Colonial tiene la misión de: “Crear valor a largo plazo para los accionistas, inversores, empleados y todos los grupos de interés a través de la inversión y gestión de edificios de oficinas que permitan a nuestros clientes desarrollar todo el potencial”.

En cuanto a su visión, Colonial trabaja para: “Ser líderes en el mercado europeo de oficinas, reconocidos por nuestra experiencia y profesionalidad, por nuestra

solidez y rendimiento, proporcionando solidez y rentabilidad, proporcionando soluciones inmobiliarias excelentes y sostenibles, adaptadas a las necesidades de los clientes”.

Para conseguir su propósito Colonial da prioridad a seis valores que debe guiar el comportamiento de todos los miembros del equipo.



4.1. Cadena de generación de valor

El Grupo Colonial mediante un análisis de materialidad ha identificado los aspectos clave de su cadena de valor, que le permitan generar un impacto positivo en sus grupos de interés.

Asuntos materiales para el Grupo Colonial

					
	Adquisición del inmueble / suelo	Inversión en el inmueble	Desarrollo del inmueble	Gestión de la cartera	Servicio de soporte al negocio
Ubicación y accesibilidad	●	●	●	●	
Eficiencia del servicio de la compañía		●	●	●	●
Comunicación y satisfacción del cliente			●	●	●
Certificación		●	●	●	
Generación de valor para el accionista	●	●	●	●	●
Relevancia de las inversiones en RSC (CAPEX/OPEX)	●	●	●	●	
Consumo responsable (energía, materias primas, agua y residuos)		●	●	●	●
Gestión y eficiencia de las emisiones	●	●	●	●	●
Seguridad y gestión de riesgos ambientales	●	●	●	●	●
Compras y relaciones con proveedores		●	●	●	●
Atracción del talento y formación					●
Diversidad e igualdad de oportunidades			●		●
Seguridad y salud		●	●	●	●
Calidad de vida		●	●		●
Gobierno y transparencia	●	●	●	●	●
Ética en los negocios	●	●	●	●	●
Compromiso con la comunidad local	●	●	●	●	●
Tecnología y Digitalización			●	●	●

Durante 2017 el Grupo actualizó su estudio de la materialidad para seguir mejorando su conocimiento de las expectativas de sus grupos de interés en materia medioambiental, social y económica. Para ello, se ha hecho un análisis exhaustivo de la cadena de valor y del entorno legal en el que opera la compañía.

Con el fin de obtener una mejor información sobre qué consideran relevantes los clientes del Grupo, en España se realizó la encuesta de Community y, en Francia se ha realizado el estudio ParisWorkPlace. Este último se ha focalizado en las nuevas tecnologías y en la evaluación de aspectos como: la importancia del diseño y distribución a la hora de elegir un inmueble para unas oficinas, el nivel de estrés en el puesto de trabajo y el bienestar en el trabajo.

Asimismo, se han considerado las grandes tendencias que se espera sean claves para el sector y los aspectos relevantes del sector inmobiliario según los índices más relevantes en materia de sostenibilidad: SASB, GRESB, EPRA, MSCI, FTSE, DJSI y VIGEO. Se han evaluado todos aquellos asuntos relevantes para el sector y para Grupo Colonial, priorizándolos según su nivel de importancia, para poder así incorporarlos a la gestión de la RSC en la organización.

Los principales temas emergentes identificados con mayor impacto en el negocio tienen que ver con la digitalización, la tecnología, y las nuevas formas de trabajo.



4.2. Política de Responsabilidad Social Corporativa

El Consejo de Administración y la Comisión de Auditoría y Control son los responsables de aprobar y supervisar, respectivamente la política de Responsabilidad Social Corporativa. En ella se concretan las bases de la estrategia a seguir durante los próximos años y se establece el compromiso del Grupo de destinar los recursos necesarios para asegurar que Colonial genere un impacto positivo y sostenible en materia social, medioambiental y de gobierno - ESG (Environmental, Social and Governance).

La política de RSC se despliega en tres bloques de trabajo, que son los pilares del Plan Estratégico en ESG. Como pilar de cada plan, hay una misión a largo plazo apoyada por una serie de compromisos y acciones con los grupos de interés.



	E	<p>La gestión ecoeficiente</p> <p>La gestión de la cartera de inmuebles ha de estar alineada con los valores y compromisos para contribuir activamente a un mundo más sostenible. A través de la incorporación de procesos y acciones ecoeficientes, el Grupo busca reducir su impacto medioambiental a través de nueve prioridades que se detallan en el capítulo “Eco-eficiencia”.</p>
	S	<p>Desarrollo de las personas</p> <p>La cultura del Grupo Colonial está basada en el compromiso, el trabajo en equipo y la colaboración entre las personas de la organización. Con el objetivo de transformar esta cultura en una ventaja competitiva, el Grupo pretende desarrollar su talento a través de siete prioridades que se desarrollan en el capítulo “Equipo de Profesionales”.</p>
	G	<p>Ética y cumplimiento</p> <p>El Grupo Colonial tiene como compromiso, tanto con sus inversores, como con los diferentes grupos de interés, el ejercicio de sus actividades de forma ética, transparente y alineada con los requerimientos regulatorios. En este sentido, a través de instrumentos como el Código Ético y la Unidad de Cumplimiento, el Grupo quiere asegurar un impacto social positivo en este ámbito, tal y como se describe en el capítulo “Estructura accionarial y Gobierno Corporativo”.</p> <p>Satisfacción y fidelización de nuestros clientes</p> <p>Asegurar la satisfacción, la confianza y fidelidad de los clientes es un aspecto crítico para asegurar la sostenibilidad del Grupo Colonial, a través de un diálogo activo, el Grupo busca hacer frente a las oportunidades de crecimiento, satisfacer las necesidades de su red de clientes y dar respuesta a 6 prioridades que se desarrollan en el capítulo “Evolución del Negocio”.</p> <p>Generación de valor sostenible</p> <p>La gestión integrada de los aspectos financieros, sociales y medioambientales está incorporada en las políticas y procesos del Grupo Colonial. En este sentido, todas las prácticas desarrolladas en el Grupo deben ser una referencia en comportamiento empresarial y han de estar enfocadas a la generación de impacto positivo mediante la creación de valor a los grupos de interés tal y como se describe en el capítulo “Evolución del Negocio”.</p>

4.3. Plan estratégico en ESG

Durante 2017, en línea con los objetivos estratégicos del Grupo, Colonial ha desarrollado un Plan Estratégico en ESG que prevé una serie de acciones a ejecutar en los próximos 3 años. El objetivo principal es maximizar el impacto positivo del Grupo tanto en el medio ambiente, como en sus grupos de interés.

Para el desarrollo del plan se han considerado los temas materiales, los objetivos estratégicos del Grupo, un *benchmark* del mercado inmobiliario y la situación esperada del Grupo para cada área, así como la situación actual. En base a estos análisis se han establecido un total de 72 acciones de los tres bloques Medioambiental, Social y de Generación de Valor y Gobierno Corporativo (ESG).

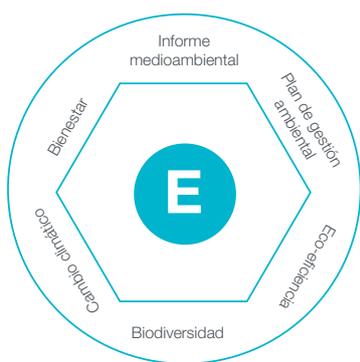
El pilar “E” del Plan Estratégico está estructurado en un Plan Director de Sostenibilidad con seis ámbitos de actuación: información medioambiental, plan de gestión ambiental, eco-eficiencia, biodiversidad, cambio climático y bienestar, dentro de cada área se han planificado acciones específicas, detallando el impacto de la acción y su grado de dificultad. Todas las acciones tienen una inversión asociada para tener una programación detallada tanto a nivel cuantitativo como cualitativo.



En esta línea, el Plan Director de Sostenibilidad categoriza las acciones para las diferentes áreas del plan incluyendo los objetivos para el próximo ejercicio.

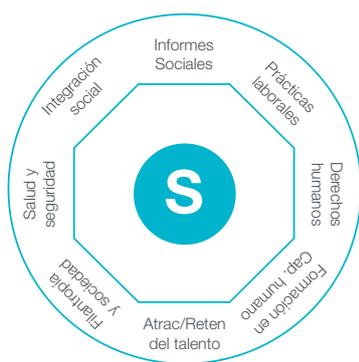
La estructuración del resto de las acciones del plan estratégico en ESG planificadas se está realizando a través del Plan Director Social (S) y el Plan Director de Gobierno (G), los cuales se espera sean aprobados en 2018.

Plan estratégico en ESG y su contribución a los ODS



19 acciones clave

- 12 acciones por el clima
- 6 acciones para ciudades y comunidades sostenibles
- 0 acciones para el trabajo decente y crecimiento económico



23 acciones clave

- 0 acciones por el clima
- 1 acciones para ciudades y comunidades sostenibles
- 22 acciones para el trabajo decente y crecimiento económico



30 acciones clave

- 1 acción por el clima
- 4 acciones para ciudades y comunidades sostenibles
- 15 acciones para el trabajo decente y crecimiento económico

Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible

En septiembre de 2015, la Organización de las Naciones Unidas (ONU) aprobó la Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible en la cual se incluyen 17 objetivos globales de desarrollo sostenible para:

1. Erradicar la pobreza
2. Proteger al planeta
3. Asegurar la prosperidad mundial

Colonial ha querido unirse a la iniciativa y para ello ha identificado los tres Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) más relacionados con su actividad y sobre los cuales puede crear un impacto positivo. Estos objetivos son aspectos materiales relevantes para sus grupos de interés y por ello, se abordan mediante su Plan Estratégico en ESG.



8. Trabajo decente y crecimiento económico

47 acciones en el Plan estratégico de ESG



11. Ciudades y comunidades sostenibles

11 acciones en el Plan estratégico de ESG



13. Acción por el clima

13 acciones en el Plan estratégico de ESG



4.4. Los Grupos de interés del Grupo Colonial

Colonial entiende la sostenibilidad como un elemento clave de su modelo de negocio, modelo en el que la rentabilidad no solo debe ser económica, sino también social y medioambiental. A través de su política en materia de RSC asume compromisos a largo plazo con sus grupos de interés, buscando la creación de

valor para todos. Para entender mejor las expectativas de los grupos de interés y poder ajustar sus compromisos a dichas expectativas, la compañía pone a disposición una serie de canales de comunicación con el fin de tener un diálogo transparente y constante con sus grupos de interés:

Grupos de interés	Canales de comunicación	
Accionistas e inversores	Grupos Inversores, Accionistas institucionales y otros.	Investor Day, Oficina de atención al Accionista (correo electrónico y teléfono), Oficina de atención al inversor (correo electrónico y teléfono), y página web (apartado de información para accionistas e inversores).
Clientes	Empresas líderes en diferentes sectores de actividad y Organismos Oficiales.	Gerente del inmueble, Portal de Clientes del Grupo Colonial (intranet Colonial y ServicesbySFL) y puntos de Contacto de gestión de clientes (teléfono, correo y web).
Financiadores	Fondos, Aseguradoras, Entidades financieras como también otros Grupos de Servicios Financieros.	Puntos de Contacto con la dirección (teléfono, correo y web).
Empleados	Empleados de Colonial, Sociétés Foncière Lyonnaise (SFL) y sus representantes laborales.	Intranet, Puntos de Contacto (teléfono, correo y web) y Canales informales de comunicación horizontales y verticales (presenciales).
Proveedores	Proveedores de inversiones, de servicios para inmuebles, Valoradores y Contratistas y Empresas.	Plataforma de gestión de proveedores y Puntos de Contacto con los responsables de compras (teléfono, correo y web).
Sociedad	Asociaciones sectoriales, Administración pública, Medios de Comunicación, Comunidades Locales, ONG, y Sociedad en General.	Puntos de contacto generales (teléfono, correo y web).







05

Equipo de
profesionales

05. Equipo de profesionales

El éxito empresarial del Grupo Colonial pasa por contar con un equipo con amplia y reconocida experiencia sectorial, que demuestra su compromiso con la sostenibilidad del proyecto del Grupo.

Prioridad en el desarrollo y la captación del personal

Principales avances durante 2017

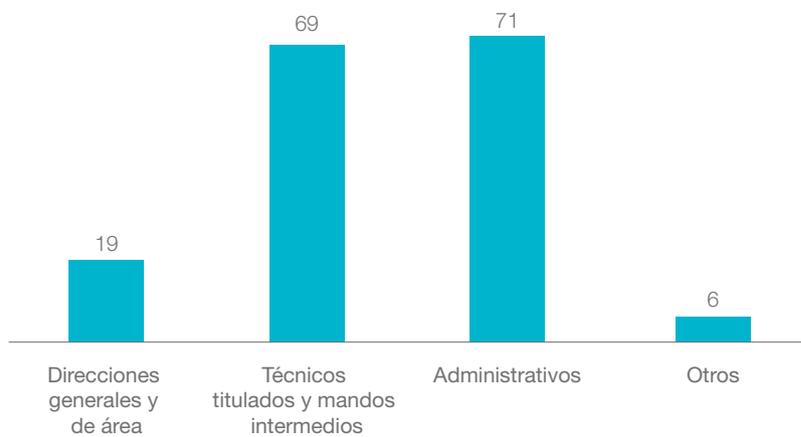
<p>> Crear un entorno de trabajo agradable para los trabajadores, que permita explotar sus capacidades y desarrollarse personalmente y profesionalmente.</p>	<p>> Se ha realizado una reforma de las oficinas centrales, ofreciendo nuevos espacios dinámicos y zonas <i>lounge</i> que facilitan el trabajo colaborativo.</p>
<p>> Facilitar la conciliación personal y familiar, y promocionar la flexibilidad en el trabajo.</p>	<p>> Se ha seguido trabajando en dar soluciones específicas de conciliación.</p>
<p>> Equidad e igualdad de oportunidades, promoviendo el bienestar y la salud de los empleados.</p>	<p>> SFL concluyó un nuevo acuerdo sobre igualdad profesional entre hombres y mujeres que incluye una serie de medidas con objetivos de progreso en las siguientes 3 áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Contratación y acceso al empleo. – Promoción profesional a través de la formación profesional. – La remuneración efectiva.
<p>> Fomentar la formación y la gestión del conocimiento a través de la implantación de planes de formación adaptados a las necesidades de cada trabajador.</p>	<p>> Colonial sigue apostado por la formación en idiomas, aumentado el número de horas de las formaciones en inglés. Se ha realizado un 6% más de horas de formación a los empleados.</p>
<p>> Fomentar la identificación, atracción, desarrollo y retención del talento.</p>	<p>> Durante 2017 se ha incorporado la plantilla de <i>utopic_Us</i>, que ha permitido incorporar nuevo talento y complementar los perfiles existentes.</p>
<p>> Impulsar mecanismos que permitan mejorar la comunicación interna mediante el uso de nuevas tecnologías y la actualización permanente de la intranet corporativa.</p>	<p>> Desarrollo constante de proyectos que involucran a los empleados de Colonial, como, por ejemplo, el Camino de Santiago o la librería virtual dentro de la aplicación <i>Active Life</i> que permite hacer recomendaciones a otros trabajadores.</p>
<p>> Trabajar en un entorno laboral que sea seguro y que promueva la salud y el bienestar de los empleados.</p>	<p>> Con el propósito de proteger y potenciar el bienestar de los trabajadores Colonial ha instalado una nueva herramienta, <i>Active Life</i> y la opción de <i>Gympass</i>.</p>

El equipo humano del Grupo Colonial

El Grupo Colonial tiene un fuerte compromiso con sus trabajadores y es consciente de que la satisfacción de los mismos, así como un adecuado ambiente de trabajo, es necesario para el buen funcionamiento de la compañía y su crecimiento sostenido. Por ese motivo,

basa la gestión del personal en los siguientes principios: respeto, flexibilidad, igualdad de oportunidades, diversidad y no discriminación de género, edad o discapacidad.

Empleados por categoría profesional



A cierre del año 2017, la plantilla del Grupo Colonial contaba con un total de 165 colaboradores, de los cuales un 56% desarrollaba sus funciones en España y un 44% en Francia.



5,4%
Rotación



100%
Contratos indefinidos⁽¹⁾

Números de empleados



165
personas



14,7
Antigüedad media



2
Número de accidentes



66 hombres
99 mujeres

(1) No incluye información sobre Finresa ni utopic_Us (19 empleados).

Grupo Colonial ha continuado trabajando para lograr una mayor diversidad en la composición de su plantilla. En este sentido, la organización está formada por 99 mujeres y 66 hombres, y el 63% de la plantilla tiene una edad comprendida entre los 30 y 50 años.

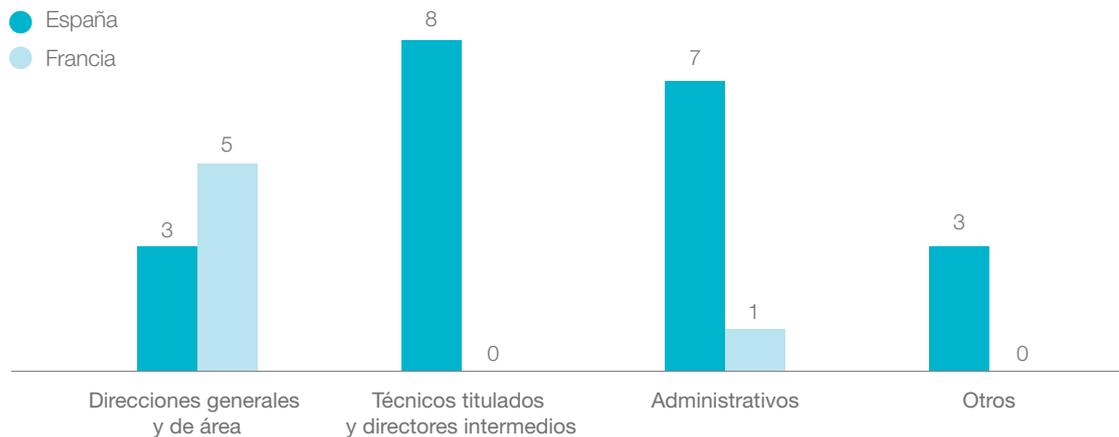
Adicionalmente, en 2017 la composición, de la plantilla destaca por aumentos en las siguientes métricas clave en materia de diversidad e igualdad en España:

- > + 30% de la cantidad de mujeres en el equipo de colaboradores.
- > + 150% de empleados menores de 30 años, consecuencia directa de la incorporación de utopic_Us al Grupo.

Plantilla Grupo colonial a 31/12/2017

	2017		2016	
	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Categoría laboral				
Direcciones generales y de área	13	6	12	5
Técnicos titulados y directores intermedios	33	36	29	32
Administrativos	16	55	18	49
Otros	4	2	1	1
Edad				
Menos de 30 años	4	8	4	6
30-50 años	46	58	43	51
Más de 50 años	16	33	16	30
Total	165		150	
Empleados sujetos al convenio colectivo del sector	143		147	
Porcentaje de empleados sujetos al convenio colectivo respecto al total de la plantilla	98%		98%	

Detalle de nuevas incorporaciones



El Grupo Colonial busca estructurar su plantilla en línea con los objetivos de crecimiento definidos en su Business Plan. Por ello, en 2017 se han incorporado al Grupo un total de 27 empleados, cifra muy superior a las 12 bajas del año.

En las incorporaciones cabe destacar la incorporación de 16 empleados de utopic_Us.

Inversión en capital humano

Para el Grupo Colonial la base del crecimiento continuado y sostenido de la compañía son sus empleados, por ello considera de vital importancia invertir en capital humano y asegurarse de que sus profesionales están capacitados para apoyar la estrategia futura del Grupo.

Anualmente, la dirección de Recursos Humanos del Grupo Colonial revisa el Plan Interno de Formación conjuntamente con los directivos del Grupo. La revisión

se centra en el grado de satisfacción, sugerencias y avances del conjunto de empleados en relación a los cursos del año anterior, así como sus *insights* en relación al grado de desarrollo y atracción de talento. Con ello, se determina el Plan de Formación para el año en curso, atendiendo a las necesidades tanto de los empleados de Colonial, como de las exigencias y necesidades del Grupo.

En este sentido, durante 2017 se han impartido un total de 4.042 horas de formación externa en España y 1.869 horas de formación en Francia. En total, el Grupo ha impartido 5.912 horas, lo que se traduce en una media de 36 horas de formación por trabajador y en un aumento del 16% del total de horas respecto a 2016.

En cuanto a la inversión total destinada a formación, en Grupo Colonial ha sido de 329.027€, lo cual supone un aumento de más del 8% respecto a 2016. En esta línea, durante 2017, el Grupo ha proporcionado cursos de formación a 124 los empleados de su plantilla.

Participación total en formación 2017

	2017			
	España		Francia	
	Participantes	Horas	Participantes	Horas
Categoría laboral				
Direcciones generales y de área	4	447	54	1.582
Técnicos titulados y directores intermedios	12	1.200	11	231
Administrativos	39	2.395	4	56
Total	55	4.042	69	1.869
Género				
Hombre	18	1.383	26	730,5
Mujer	37	2.660	43	1.138,5
Total	55	4.042	69	1.869
	2017		2016	
	Grupo Colonial		Grupo Colonial	
	Horas		Horas	
Total	5.911		5.094	

Plan de formación

En línea con el plan de formación de 2016, el Grupo Colonial cuenta con diferentes áreas de formación, en línea con las necesidades de los colaboradores.

Los datos clave del Plan de Formación del Grupo Colonial



Formación de área

El objetivo de la formación en área es desarrollar los conocimientos y capacidades específicas para el desempeño del puesto de trabajo.

En 2017 se han impartido un total de 1.123 horas de formación en las que se han invertido más de 130.000€.

Formación en habilidades

El objetivo de la formación en habilidades es capacitar a los colaboradores en el desarrollo de características concretas en el desempeño de sus funciones.

En línea con el objetivo fijado en 2016 de enfatizar una mayor formación en habilidades, durante 2017 la plantilla de Colonial ha realizado un total de 460 horas de formación.

Formación motivacional

Para Colonial, tener empleados motivados es esencial, por ello, considera muy importante que sus empleados puedan realizar toda su carrera profesional en la empresa. Por este motivo, promueven formaciones que ayuden a sus empleados a crecer dentro de la empresa y así dar soporte a su plan de carrera y mantenerlos motivados. En 2017, en Francia, se han dedicado 115 horas a formación de carácter motivacional.

Asimismo, durante 2017 para que tres empleados realizado un Master, dos de ellos han realizado un MBA en la prestigiosa universidad ESADE y un empleado ha cursado un Máster relacionado con el Sector Inmobiliario en la reconocida universidad IESE.

Formación en idiomas

Colonial es muy consciente de que vivimos en un entorno global y cambiante en el que la comunicación y la capacidad de adaptación es básica y necesaria. Por ello, el Grupo ha seguido apostando por la formación en idiomas durante 2017, con el reto de tener una plantilla bilingüe.

Durante 2017, Colonial ha aumentado las horas de formación respecto a 2016 en más de un 30% realizando un total de 3.392 horas de formación en España y 513 horas en Francia. El Grupo ha mantenido la línea de formación en grupos reducidos, dirigidos a la consecución de los objetivos comunes.

Formación específica

Continuando las formaciones realizadas en España en materia de seguridad, corrupción y sostenibilidad en 2016, en Francia se han impartido un total de 308 horas de formación en estos campos de seguridad y sostenibilidad en la que han participado 9 empleados.

Plan de Formación del Consejo y sus Comisiones

Como parte del Plan de Formación del Consejo y sus Comisiones, durante 2017 Colonial ha realizado un total de cinco cursos de formación. Las formaciones han versado sobre diferentes temas, tanto asuntos actuales de carácter macro como asuntos vinculados directamente al negocio. Los principales han sido:

- > Impacto en el negocio y en la organización de la digitalización
- > Competencia en el mercado inmobiliario
- > Sistemas de pago
- > Cripto monedas
- > Blockchain
- > Nuevos negocios (utopic_Us)

Diversidad, Equidad e Igualdad de oportunidades

Uno de los principios que rige el Grupo es la diversidad, la equidad y la igualdad de oportunidades del conjunto de personas que componen la compañía. Colonial trabaja para que la diferencia entre puestos ocupados por mujeres y hombres sea cada vez menor. A finales de 2017 el 60% de la plantilla del Grupo son mujeres. Un claro ejemplo de su compromiso con la igualdad es que durante 2017 en SFL 4 de las 6 contrataciones realizadas durante el año han sido mujeres, siendo 13 de 21 en España.

Para asegurarse que no existe discriminación, fomentar la igualdad de género y favorecer la conciliación entre la vida laboral y la vida profesional, todos los trabajadores de Grupo Colonial cuentan con un horario flexible tanto de entrada como de salida. Además, en 2017, se han realizado grupos de debate con un colectivo de empleados para profundizar en la diferencia salarial entre hombres y mujeres. Como resultado de dichos debates se ha concluido que las políticas y los procedimientos internos promueven que no exista ningún tipo de discriminación por razón de género ni edad. En relación a permisos parentales, dos de dos mujeres y dos de dos hombres del Grupo se han acogido a permisos parentales durante el 2017.

Incorporaciones 2017



10
Hombres



17
Mujeres

Seguridad y Salud

El Grupo Colonial cuenta con un comité de salud y seguridad, que vela por la correcta aplicación de las medidas de seguridad y la prevención de riesgos laborales, a la vez que garantiza un ambiente de trabajo saludable. Este comité está formado por 4 miembros, 2 de ellos forman parte de la Dirección de la empresa y los otros 2 forman parte de los representantes de los trabajadores. Durante 2017 se han reunido un total de 4 veces y entre los temas tratados en las reuniones destacan:

- > La prevención de riesgos.
- > Vigilancia de la salud.
- > Ergonomía y confort del lugar de trabajo.
- > Inquietudes que puedan tener los empleados que trabajan en Colonial.

Además de las reuniones realizadas por el comité de salud y seguridad se han llevado a cabo una serie de iniciativas para promover y preservar la salud y seguridad entre los empleados. Entre ellas:

- > Programa de entrenamiento Rescue Worker Rescue (SST) para 7 empleados.
- > Renovación de la formación contra incendios.
- > Reciclado de algunas instalaciones eléctricas existentes.

Seguridad en el trabajo

Colonial renueva anualmente su compromiso por la seguridad de los trabajadores, realizando una monitorización constante y asegurándose que se cumplen todos los estándares de seguridad. Como resultado, el índice de siniestralidad ha seguido siendo bajo en 2017.

En España se han producido dos accidentes laborales que han implicado un incremento en los días de ausencia respecto 2016. Adicionalmente, ha habido un accidente *in itinere*. En cuanto a la filial francesa, no ha tenido ningún accidente laboral en 2017, pero sí un accidente *in itinere*.

		2017			2016		
		España	Francia	Total	España	Francia	Total
Número de accidentes laborales	Hombres	2	-	2	-	-	-
	Mujeres	-	-	-	1	-	1
Número de accidentes <i>in itinere</i>	Hombres	-	-	-	1	-	1
	Mujeres	-	1	-	-	1	1
Número de días de ausencia por accidente laboral	Hombres	-	-	-	-	-	-
	Mujeres	111	-	111	11	-	11
Número de días de ausencia por accidente <i>in itinere</i>	Hombres	390	-	390	270	-	270
	Mujeres	-	-	-	-	7	7
Número de días de ausencia por absentismo	Hombres	238	81	238	20	57	77
	Mujeres	34	463	34	664	947	1.611
Días ausencia trabajo por trabajador		4	7	4	10	13	23
Número de accidentes mortales		0	0	0	0	0	0

Apuesta por el bienestar

Para el Grupo Colonial es imprescindible contar con entornos de trabajo saludables para la mejora de la productividad y sostenibilidad de la empresa. Por este motivo, el Grupo Colonial implantó en el mes de junio de 2017 un programa basado en el concepto de empresa saludable, combinando todos los ámbitos de la salud: física, mental y social.

El concepto de empresa saludable está inspirado en el modelo de ambiente de trabajo saludable de la Organización Mundial de la Salud donde se define como empresa saludable: “aquella en la que los trabajadores y la dirección colaboran en un proceso de mejora continua para promover y proteger la salud, seguridad y bienestar de los trabajadores y la sustentabilidad del ambiente de trabajo”.

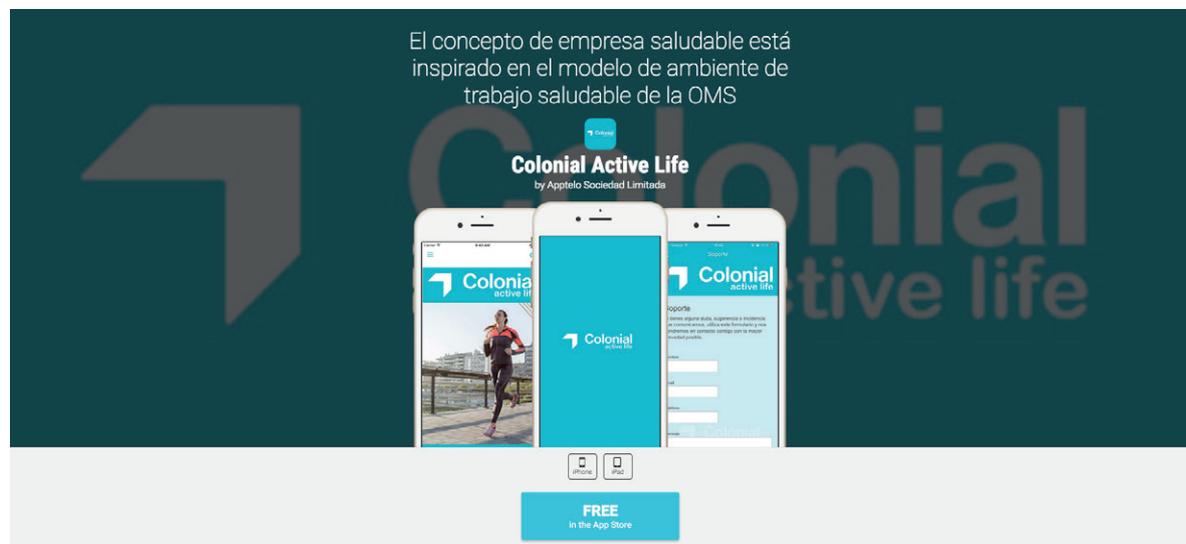
En el marco de este programa se han desarrollado dos líneas de acción:

1. Implantación de Colonial Active Life.
2. Reforma de las oficinas.

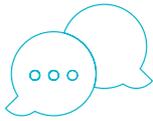


Colonial Active Life

Objetivo	El proyecto tiene como objetivo la promoción de la salud en el entorno laboral, mejorando la calidad de vida de las personas que conforman la organización. Para lograr dicho objetivo se ha desarrollado una aplicación mediante la cual se fomenta la adquisición de hábitos de vida saludable dentro y fuera de la empresa.
Estructura de programación Active Life	El programa se estructura a través de la plataforma Colonial Active Life, mediante la cual se ha definido una programación anual de actividades y acciones.
Actualización	La programación se actualiza y adapta trimestralmente según los datos que se vaya obteniendo de los intereses, necesidades y deseos de los usuarios registrados/activos en el portal.
Interacción	<ul style="list-style-type: none"> > Retos corporativos para fomentar la vida saludable en equipo. > Acceso vía intranet directo a la aplicación. > Acceso vía app móvil. > <i>Coach</i> de salud <i>online</i> que permite un acceso directo a un consultorio para realizar preguntas sobre salud y bienestar.
Adhesión	100% de los empleados de Colonial.



Dentro de la propia plataforma, existen los siguientes apartados:



Social Life

Dónde se pueden encontrar diferentes descuentos para actividades deportivas y de ocio como, por ejemplo, entradas al parque de atracciones y diferentes obras y musicales.



Deporte & Ocio

Siguiendo la línea de apostar por la salud de los trabajadores, la aplicación proporciona acceso directo a Gympass, un programa que anima a los trabajadores a hacer deporte y con ello mejorar la calidad de vida y disminuir el estrés y la ansiedad. Actualmente hay 73 personas registradas de la plantilla de Colonial en Gympass.

La aplicación proporciona acceso a más de 50.000 gimnasios de todo el mundo y Colonial subvenciona el 80% de la cuota elegida.



Alimentación

La sección de alimentación es una de las más visitadas por los empleados de Colonial, en ella se encuentran distintos menús saludables de fácil preparación para ayudar a los trabajadores a comer de una manera sana y equilibrada.



Club de lectura

En el apartado de lectura los empleados de Colonial pueden compartir sus ebooks, hacer recomendaciones al resto de usuarios y realizar críticas literarias.



Bienestar

Dónde se encuentran videos sobre ergonomía y consejos para mejorar la salud. Como por ejemplo, la forma en la que los trabajadores deben sentarse para evitar dolores de espalda, estiramientos y diferentes sugerencias muy útiles.



Voluntariado

En esta sección se publican las diferentes actividades de colaboración Social en las que la empresa participa para facilitar que los empleados puedan participar en acciones sociales de voluntariado.



Desafíos

En este espacio se proponen desafíos para los empleados ya sea de manera individual o de manera grupal.

Por ejemplo, en junio del 2017 se creó el desafío del camino de Santiago en el que cada empleado anotaba los diferentes kilómetros que realizaba haciendo deporte ya fuese caminando, corriendo, nadando o en bicicleta. Entre todos, el objetivo era hacer todo el camino de Santiago. El reto fue un éxito y se consiguió acabar el camino de Santiago. Se midió el resultado por las diferentes Áreas de Colonial fomentando así una competitividad sana entre todos los empleados.



Eventos

En este apartado se publican aquellos actos internos de la compañía con más relevancia, así como un resumen de las actividades más destacadas de la aplicación.

Reformas en las oficinas

Por otro lado, con el fin de mejorar la cultura de gestión interna y de comunicación dentro de la empresa, durante 2016 se inició un proyecto de rehabilitación de las oficinas en Barcelona, que ha finalizado en 2017.

El objetivo principal de la rehabilitación de las oficinas ha sido mejorar los espacios sociales de los trabajadores: se ha hecho un comedor de empresa más espacioso, salas polivalentes y cómodas que permiten una mayor comunicación y una mejor iluminación de los puestos de trabajo añadiendo lámparas de sobremesa. De esta manera se ha conseguido que los empleados tengan un alto índice de confort en sus puestos de trabajo.

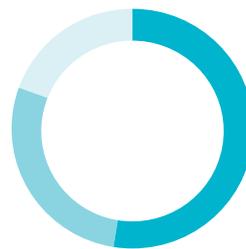
En cuanto a la filial francesa, este compromiso se ha materializado a través del grupo de trabajo encargado de la optimización de la calidad de vida en el trabajo. En 2017 dicho grupo de trabajo se reunió un total de 3 veces en el que se definieron una serie de objetivos que dieron pie a la formalización de un acuerdo sobre la calidad de vida en el trabajo y cuyas medidas principales se refieren a:

- > La integración de nuevos empleados a través de un procedimiento específico.
- > La comunicación interna en el contexto de reuniones periódicas con todos los empleados para informar sobre los asuntos actuales de la empresa.
- > La comodidad y bienestar de los empleados: creación de nuevos servicios y equipos dentro de la oficina central, regulación del uso de herramientas digitales y medición del entorno laboral entre otros.

Accesibilidad

Con el fin de mejorar la accesibilidad, no solo de cara a sus clientes, sino también a sus empleados, durante 2017 se ha realizado en Francia una encuesta a todos sus trabajadores sobre el tiempo que tardan en desplazarse hasta la oficina, el resultado ha sido el siguiente:

Tiempo en llegar a la oficina



- 52% menos de 40 min
- 28% entre 40 min y 1 hora
- 19% más de 1 hora

En cuanto a la distancia, el trayecto promedio que recorren los empleados hasta llegar a su puesto de trabajo es de 19 Km y una distancia total anual de casi 2.700 Km para todos los empleados lo que supone aproximadamente 11 toneladas anuales de CO₂. El objetivo de esta encuesta es entender los hábitos de transporte de los usuarios de los inmuebles y entender qué aspectos son importantes para ellos. De este modo, se cuenta con un conjunto de aspectos que se pueden tener en cuenta para valorar qué iniciativas llevar a cabo para mejorar la experiencia de los empleados en materia de accesibilidad.

Compensación y retribución

El Grupo Colonial con el fin de asegurar una política igualitaria y equitativa realiza un mapa de retribuciones que incluye a todos los empleados y que se revisa anualmente por parte del equipo de Recursos Humanos.

Este mapa se actualiza teniendo en cuenta:

- > Comparación de responsabilidades entre posiciones.
- > Principio de igualdad de retribución entre todos los empleados.
- > Datos salariales del mercado, a través de encuestas nacionales o de la propia industria.

La política de retribución del Grupo Colonial se basa en tres pilares fundamentales:

1

La proporcionalidad y la adecuación de la retribución a cada puesto de trabajo. Por ello la remuneración debe corresponderse a la dedicación y las responsabilidades de los trabajadores.

2

Igualdad de oportunidades. Para Colonial es de vital importancia que todos sus empleados se sientan valorados por igual, independientemente de su género, edad, discapacidad, o cualquier otra circunstancia. Por ello, controlan anualmente que su política de retribución beneficie a todos sus empleados sin distinción alguna.

3

Competitividad respecto al mercado. La empresa es muy consciente de que la remuneración es una herramienta vital para la atracción y retención del talento y por ello Colonial intenta ofrecer una retribución que esté por encima de la del mercado.

El sistema retributivo de Colonial se compone de diferentes partes, una parte fija, otra variable y por último los beneficios sociales.

La parte fija o salario base se revisa año tras año para asegurar que está en línea con los pilares de la Política de Retribución e, igual que la parte variable, se pondera para todos los empleados de la compañía en función de su puesto de trabajo y la categoría profesional.

Por último, la tercera parte del sistema retributivo son los beneficios sociales que están disponibles para todos los trabajadores de la compañía.

En esta línea el grupo tiene unos beneficios sociales generales que aplican tanto a España, como a Francia y planes específicos para cada país. Los beneficios sociales específicos de Francia son básicamente dos: el Plan de ahorro para los trabajadores y el plan de jubilación (PERCO). En total la financiación de SFL dedicada en ambos planes ha sido de 214.252€ en 2017. Asimismo, España cuenta con aparcamiento para sus empleados y un lote de productos por Navidad.

Beneficios sociales	Número de beneficiarios
Beneficios sociales generales	
Seguro médico	219 ⁽¹⁾
Seguro de Vida y Accidentes	145
Tickets restaurante	138
Beneficios sociales Francia	
Prima de ahorro empresarial	76
Plan de jubilación (PERCO)	58
Beneficios sociales España	
Parking	73
Lote de Navidad	73
Cena de Navidad	73

(1) Incluye a familiares de empleados.

Representantes de los trabajadores

Comité de Empresa

El Comité de Empresa es el encargado de representar a los trabajadores para asegurar una comunicación fluida entre los empleados y Colonial y así proporcionar un ambiente de trabajo de colaboración entre ambos. En este sentido, tanto en España, como en Francia, los empleados cuentan con un órgano de representación de los empleados que da soporte a las diferentes necesidades e inquietudes que puedan tener los empleados de cada empresa.

El Comité de Empresa de Colonial está compuesto por seis miembros, de los cuales cinco pertenecen al comité de empresa de Barcelona y un delegado de los trabajadores en las oficinas de Madrid. Durante 2017, se han mantenido siete reuniones ordinarias de trabajo y tres con la Dirección de Recursos Humanos. Los

principales temas tratados, además del funcionamiento ordinario de la Compañía y del Comité, han sido la rehabilitación de las nuevas oficinas y las operaciones societarias realizadas por la Compañía.

En cuanto al órgano de representación de SFL, la delegación unificada de los empleados, este cuenta con un total de ocho miembros que representan los distintos departamentos de la compañía. Estos se reunieron tres veces durante 2017 con el objetivo de tratar asuntos como la identificación de las prioridades y orientaciones de los empleados en relación a la promoción de un ambiente laboral óptimo, la formulación de propuestas de cambios en este ámbito y su comunicación formal para que estas sean contempladas en el convenio colectivo.

Gestión colaborativa con proveedores

El Grupo Colonial es consciente de que su responsabilidad no se limita al equipo de profesionales interno, y por ese motivo busca asegurar que los proveedores que componen su cadena de suministro compartan los valores del Grupo y los apliquen en cada fase de su actividad.

Proveedores del Grupo

Para poder ofrecer un servicio de calidad es imprescindible que los proveedores ofrezcan también un producto y un servicio de alta calidad. Por ello, Colonial presta una gran atención a la hora de seleccionar y evaluar a sus proveedores.

Colonial se esfuerza por asegurarse de que tanto sus empleados como sus proveedores respetan los convenios fijados por la Organización Internacional del Trabajo (OIT) en relación con:

- > Libertad de asociación y negociación colectiva.
- > Eliminación de cualquier tipo de discriminación en relación con el acceso al trabajo y la ocupación.
- > Eliminación de trabajo forzoso y/u obligatorio.
- > Eliminación de forma efectiva de la explotación infantil.

Los proveedores del Grupo se clasifican en dos categorías en función de la tipología de los bienes adquiridos y los servicios prestados:

- > Proveedores de servicios de mantenimiento.
- > Proveedores de construcción durante las obras de remodelación, rehabilitación y mejora de los inmuebles.

En Colonial se da prioridad a los proveedores locales para así poder ayudar a la generación de valor en la

comunidad donde operan, resultando además más eficiente desde una perspectiva ambiental, económica y social. Así, de los 925 proveedores con los que ha trabajado Colonial en España 2017, un 92% eran locales. En cuanto a los proveedores de Francia, de 261 proveedores con los que ha trabajado este año 260 eran locales, es decir un 99,6% por ciento. Adicionalmente, en línea con esta apuesta de aportación de valor a la comunidad, el 88,9% del total de proveedores están situados en Île-de-France, la región donde se encuentran todos los edificios del *portfolio* en Francia.

Procesos de homologación

El Grupo Colonial involucra a sus proveedores en sus planes de trabajo. Por ello, se procura que los proveedores sigan los principios de la política de RSC del Grupo. Asimismo, se formulan propuestas técnicas que pueden alentar un comportamiento responsable, particularmente en las siguientes áreas:

- > Optimización del consumo de energía y líquidos.
- > Uso de productos ecológicos en la limpieza.
- > Disminución en el embalaje y el volumen de residuos.
- > Mejora de la comodidad del ocupante.
- > Aumento en el nivel de certificaciones de operación del edificio (BREEAM en uso).

Por último, para evitar cualquier situación de trabajo ilegal y cumplir con sus obligaciones con la comprobación de documentación, como se viene haciendo desde años anteriores, SFL ha externalizado este proceso mediante el uso de una plataforma de colaboración (E-attestation). Esta plataforma gestiona todos los documentos administrativos que depositan los proveedores, comprueba su integridad y, si es necesario, emite recordatorios.





06

Eco-eficiencia

06. Eco-eficiencia

El Grupo Colonial, a través de la relación con sus proveedores y demás colaboradores en su cadena de suministro, trabaja en la consecución del Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) número 13: **Acción por el clima.**



Prioridades en la gestión eco-eficiente

Principales avances durante 2017

<ul style="list-style-type: none"> > Continuar avanzando en la certificación de los inmuebles que componen la Cartera del Grupo Colonial. 	<ul style="list-style-type: none"> > Búsqueda constante de certificaciones para sus inmuebles y objetivos marcados. Mejora en los niveles de certificación obtenidos, de cara a las renovaciones (cada 3 años).
<ul style="list-style-type: none"> > Mejorar el nivel técnico-ambiental de las instalaciones mediante acciones específicas en los inmuebles existentes. 	<ul style="list-style-type: none"> > Se ha trabajado para mejorar el nivel técnico-ambiental en las reformas de inmuebles realizadas y en la planificación de construcción de nuevos inmuebles. El más claro ejemplo es el trabajo llevado a cabo en el Discovery Building de Madrid (Estébanez Calderón 3-5).
<ul style="list-style-type: none"> > Fomentar el uso eficiente de los recursos, como también la reducción de los residuos generados. 	
<ul style="list-style-type: none"> > Favorecer las prácticas de edificación sostenible en los nuevos activos adquiridos por el Grupo. 	<ul style="list-style-type: none"> > El Discovery Building ha obtenido la certificación LEED Platinum. El edificio Washington Plaza en París ha obtenido la calificación "Outstanding" en BREEAM Parte 2.
<ul style="list-style-type: none"> > Asegurar la disponibilidad de la información de los consumos de los diferentes inmuebles, como también su calidad. 	<ul style="list-style-type: none"> > Grupo Colonial está mejorando los sistemas de monitorización de consumos bajo su control. Durante 2018 se concluirá la implantación de una nueva herramienta de seguimiento.
<ul style="list-style-type: none"> > Fomentar el desarrollo de herramientas para monitorizar los consumos, y permitir un seguimiento de su evolución. 	
<ul style="list-style-type: none"> > Desarrollar programas de mejora continua del desempeño medioambiental y energético. 	<ul style="list-style-type: none"> > Durante 2017 se ha desarrollado un Plan Director de Sostenibilidad 2018-2020 que recoge 34 iniciativas para mejorar el desempeño medioambiental y energético.
<ul style="list-style-type: none"> > Estandarizar e implantar de forma homogénea la estrategia de compras sostenibles entre las diferentes sociedades del Grupo. 	<ul style="list-style-type: none"> > Nuevo cuadro de mandos con especial hincapié en el tema Medioambiental, Social y Gubernamental.
<ul style="list-style-type: none"> > Optimizar los procesos de gestión bajo el mismo sistema integrado. 	<ul style="list-style-type: none"> > Mediante el Plan Director de Sostenibilidad, se ha conseguido unificar el seguimiento y los procedimientos de gestión ambiental mediante un cuadro de mando que recoge las líneas de trabajo comunes.

Gestión sostenible de los recursos

Política general medioambiental

En el ámbito medioambiental, el Área de Negocio de Colonial ha definido un Plan Director de Sostenibilidad 2018-2020, cuyo objetivo es dar un paso más allá en el compromiso medioambiental de la compañía. Este plan marca los objetivos de la compañía en pro de un desarrollo sostenible e incluye: iniciativas relacionadas a la gestión ambiental de los inmuebles, la eco-eficiencia, la mejora de la biodiversidad, los desafíos derivados del cambio climático y el *wellness*.

Este plan supone la puesta en práctica de la Política de Gestión Ambiental aprobada con el objetivo de ser líderes en prácticas medioambientales, sostenibles y mejorar constantemente las credenciales medioambientales de las operaciones y proyectos. Esta política define las líneas de trabajo y los compromisos de mejora que deben ser alcanzados en 2020.

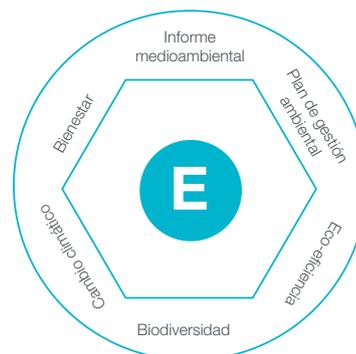
Adicionalmente, Colonial tiene como objetivo que todos los edificios adquiridos obtengan las calificaciones de BREEAM Very Good (edificios existentes) o LEED Gold (edificios de nueva construcción) de acuerdo con el calendario previsto.

Eficiencia Energética y Reducción de Emisiones

Durante 2017 se ha continuado trabajando en las iniciativas para alcanzar un consumo responsable de los recursos, principalmente de la energía y del agua. Para monitorizar los avances la compañía cuenta desde hace años con un sistema de gestión de consumos (Dexcell).

Algunas de las acciones destacadas en 2017 para la reducción de consumos han sido las siguientes:

- > Cambios en la iluminación.
- > Instalación de sistemas de detección de presencia en el vestíbulo y en la escalera de emergencia.
- > Sustitución de las calderas de fuel-oil por calderas de gas.



34 acciones clave

-
- 10 acciones a corto plazo
 - 17 acciones a medio plazo
 - 7 acciones a largo plazo
-

En las tablas de “consumo energético y emisiones” se detallan los consumos de 2017 y 2016 tanto en términos absolutos como en términos de intensidad.

Energía y emisiones

Dado el amplio *portfolio* de inmuebles del Grupo, este cuenta con diversos grados de control de sus edificios y los correspondientes consumos energéticos. Por ello, se dan las tres casuísticas siguientes:

Oficinas propias

Son las oficinas que utiliza Grupo Colonial para el desarrollo de su actividad y de las cuales se gestionan todos los consumos energéticos.

Grupo Colonial dispone de tres oficinas propias ubicadas en las ciudades donde opera: Barcelona (Av. Diagonal 530), Madrid (Castellana 52) y París (Washington Plaza). En las tres oficinas hay consumo eléctrico, sin embargo, el consumo de combustibles solo se produce en las oficinas de Barcelona (gasoil) y Madrid (gas natural). En el ejercicio 2017, se ha producido una reducción en el consumo eléctrico, influenciado principalmente por el periodo de obras en la oficina de Barcelona y por las mejoras energéticas introducidas en ésta. Los consumos de combustibles han estado también influenciados por la reforma de Diagonal 530, variando en función de la carga y llenado de los depósitos.

Oficinas arrendadas con control en la gestión de consumos energéticos de todo el inmueble

Oficinas alquiladas a los clientes de Grupo Colonial, pero en la que Colonial gestiona los consumos energéticos.

Oficinas arrendadas sin control en la gestión de consumos energéticos de todo el inmueble

En este caso, Grupo Colonial no gestiona los consumos de los edificios o solo se tiene la gestión de los consumos en las zonas comunes. En esta situación los encargados de monitorizar los consumos son los propios clientes.

Like-for-Like sostenible

A continuación, se presentan los consumos y las emisiones generales de los inmuebles incluidos en el *Like-for-Like* sostenible, siguiendo las recomendaciones de EPRA Best Practices on Sustainability reporting (EPRA BPR Guidance). Los edificios incluidos en el *Like-for-Like* son aquellos sobre los que el Grupo tienen el control de los consumos total o parcialmente (por lo tanto excluyen los inmuebles con monousuario) y que han formado parte del portfolio durante 2016 y 2017. La realización de la medición de consumos y emisiones bajo el control operacional de Colonial permite realizar un seguimiento de la eficacia de las medidas puestas en marcha para mejorar la eficiencia del Grupo a lo largo de los años.

Durante 2017 se ha vendido un edificio, IN&OUT, por lo que los consumos de este edificio no están incluidos en el cálculo *Like-for-Like* de este informe.

Adicionalmente, el Grupo ha reportado el consumo absoluto de su *portfolio* y el *Like-for-Like* con el mismo perímetro, dado que para los inmuebles adquiridos durante 2017 se está trabajando en asegurar la monitorización y *reporting* de la información de los consumos.

Durante el ejercicio de 2017, el Grupo ha realizado el cálculo del alcance 1 y el alcance 2 de su huella de carbono a partir de los consumos energéticos de las zonas comunes de los inmuebles de los que el Grupo tiene el control operacional, así como de los consumos de sus oficinas. El alcance 3 se ha calculado para tres conceptos:

- > Los consumos energéticos de los inquilinos de los inmuebles de los que Colonial tiene el control operacional.
- > Los consumos energéticos de los inmuebles que son controlados por los inquilinos, estimados a partir de la intensidad media de edificios semejantes.
- > Viajes de negocio a partir de los datos de los viajes realizados y los medios de transporte utilizados.

(Ver detalle de las emisiones por alcance en el capítulo 12. Índices GRI & EPRA BPRS'S).

En la siguiente tabla se muestran las emisiones directas e indirectas, así como los consumos energéticos de los inmuebles de los que el Grupo tiene el control operacional.

En cuanto a la intensidad ajustada de las tablas siguientes, esta hace referencia al consumo de los edificios entre la media del nivel de ocupación de los mismos a lo largo del ejercicio correspondiente, calculada en m². Asimismo, se han actualizado los factores de emisión de 2016 para adecuarlos a los últimos factores disponibles de 2017, lo cual ha supuesto modificar las emisiones publicadas en el ejercicio anterior de 2016. Finalmente, en 2017, se informa separadamente de la red de calor y la red de frío de Francia presentándose también los datos comparativos del ejercicio 2016.

Por segundo año consecutivo, Grupo Colonial participa en el índice CDP (Carbon Disclosure Project) para seguir en la línea de las mejores prácticas en el cálculo de la huella de carbono y la lucha contra el cambio climático, pudiéndose encontrar en dicho cuestionario información adicional sobre la gestión de los riesgos y oportunidades del cambio climático, la gestión energética y la gestión medioambiental de los inmuebles.

Consumo energético y emisiones en las oficinas de uso propio

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo / Emisión 2017	Consumo / Emisión 2016	Variación	Metros cuadrados	Intensidad 2017	Intensidad 2016	Variación
Consumo eléctrico (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%
Consumo 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%
Consumo energético total (Energy-Int)	Mwh	3 de 3	715,15	675,13	6%	4.575	0,156	0,148	6%
Emisiones Directas 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%
Emisiones Indirectas 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%
Emisiones totales CO₂ (GRI 305,1,2,4, CRE3)	TeqCO₂	3 de 3	196,45	189,23	3%	4.575	0,042	0,041	3%

Nota: En las oficinas de uso propio no se consume energía relacionada con calefacción y frío.

Consumo energético y emisiones en los inmuebles arrendados con control sobre los consumos de los inmuebles

Indicadores de sostenibilidad	Unid. de medida	Cobertura (coverage)	Consumo / Emisión		Consumo / Emisión 2016	Var.	M ² (reales)	M ² ajustados	Intensidad		Intens. ajust. 2016	Var. ajust.
			Consumo / Emisión 2017 (Mwh)	Emisión 2017					Intensidad 2017	Intensidad ajustada 2017		
Consumo eléctrico (Elec-Abs, Elec-LfL) (GRI-302-2,3)	Mwh	33 de 33	61.933	62.359	62.359	-1%	393.735	362.871	0,16	0,17	0,18	-3%
Consumo de combustible (Fuel-Abs, Fuels-LfL) (GRI-302-2,3)	Mwh	8 de 8	4.461	3.419	3.419	30%	210.032	186.014	0,02	0,02	0,02	28%
Consumo calefacción y frío (DH&C-Abs, DH&C-LfL) (GRI-302-2,3)	Mwh	9 de 9	21.124	20.415	20.415	3%	175.749	152.425	0,12	0,14	0,14	1%
Consumo energía verde (Fotovoltaica)	Mwh	1 de 1	38	42	42	-9%	3.242	3.080	0,01	0,01	0,01	-13%
Consumo energético total (Energy-Int) (GRI-302-2,3)	Mwh	33 de 33	87.518	86.193	86.193	2%	393.735	362.871	0,22	0,24	0,24	0%
Emisiones Directas CO ₂ (GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL, GHG-Int) (GRI 305-1,4, CRE3)	TeqCO ₂	8 de 8	920	717	717	28%	210.032	186.014	0,00	0,00	0,00	26%
Emisiones Indirectas CO ₂ (GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL, GHG-Int) (GRI 305-2 CRE3)	TeqCO ₂	33 de 33	16.418	15.930	15.930	3%	393.735	362.871	0,04	0,05	0,04	1%
Emisiones totales CO₂ (GRI 305,1,2,4, CRE3)	TeqCO₂	33 de 33	17.337	16.647	16.647	4%	603.768	548.884	0,03	0,03	0,03	2%

Notas: El conjunto de edificios de los que se detalla tanto el consumo energético como las emisiones, son los edificios que el Grupo Colonial incluye en su cartera de Like-for-Like y que tiene el control de los consumos de los mismos. En algunos casos, solo se dispone del control de los consumos de las zonas comunes.

Se excluye el edificio de Paseo de la Castellana 163 del perímetro Like-for-Like para el cálculo de consumos, dado que este se adquirió en diciembre de 2016 y por tanto no se dispone de consumos para el año.

Para el cálculo de las emisiones de CO₂ de España en 2016 y 2017 se han utilizado los factores de emisión de MAPAMA V.9 de julio de 2017 y para Francia los factores de emisión proporcionados por los proveedores de suministros energéticos, siguiendo la metodología de cálculo de la Franca de Gestión del Medio Ambiente y Energía (ADEME).

La unidad de medida de la intensidad es Mwh/m²; y la de emisiones es de TeqCO₂/m².

Cabe destacar que el grupo participa en el esfuerzo global para controlar y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), establecido al final de la 21ª Conferencia de las Partes en la que se adoptan decisiones para respetar los objetivos de lucha contra el cambio climático. Estos objetivos se ajustan plenamente a los compromisos internacionales y, en particular, a la trayectoria de 2° C resultante del Acuerdo de París.

Una de las acciones programadas en el Plan Director de Sostenibilidad para 2018 es el análisis en profundidad de la capacidad de adaptación de su patrimonio al cambio climático y de los riesgos relacionados con el fin de anticipar la posible multiplicación de eventos climáticos excepcionales. Durante 2017, dicha práctica ya se ha puesto en marcha en la filial francesa siguiendo las recomendaciones de la Agencia Francesa de Gestión del Medio Ambiente y Energía (ADEME).

Nuevos procedimientos de diligencia debida

Con el objetivo de reducir el impacto ambiental negativo en su cadena de valor, el Grupo Colonial ha actualizado los procedimientos de Due Diligence previos a la adquisición del inmueble. El proceso es llevado a cabo por un técnico y aprobado por el Comité de Inversión, y está compuesto principalmente por las siguientes fases:

Acciones de mejora en España

A lo largo de 2017, en España se ha seguido trabajando para reducir la intensidad de los consumos del *portfolio*. Sin embargo, debido a una mayor ocupación o a un incremento del horario de funcionamiento, en algunos edificios se han producido leves aumentos en sus consumos absolutos.

Entre las acciones de mejora que Colonial ha llevado a cabo para reducir los consumos destaca el caso de Francisco de Silvela, que ha conseguido reducir su consumo de energía en más de un 8%. Esta reducción se ha obtenido gracias al cambio a la tecnología LED en la escalera así como a la instalación de un sistema de control de alumbrado.

Con el fin de que el *portfolio* sea lo más eficiente posible, durante 2017 Colonial ha continuado con el plan de reformas en algunos de sus edificios. En el caso de Barcelona, se han reformado las oficinas propias de la compañía para aumentar el nivel de confort de sus empleados y reducir los distintos consumos de suministros a través, entre otras medidas, de una actualización de las luminarias y los sistemas de climatización. Los beneficios de estas acciones se han visto reflejados en una reducción del consumo energético del inmueble en un 9%. En cuanto a la capital española, se han reformado un total de 5 edificios. Entre las mejoras llevadas a cabo destacan la integración de variadores en las torres de refrigeración y la sustitución de recuperadores de calor en algunas plantas.

Fases del procedimiento de diligencia debida



Acciones de mejora en Francia

SFL cuenta con una serie de objetivos a largo plazo desde 2014 que se va revisando año tras año y que incluye objetivos específicos relativos a la reducción de los consumos energéticos. En concreto, para 2020 se quiere reducir un 20% la intensidad energética y la intensidad hídrica. Cabe destacar que se han logrado los objetivos fijados para 2017 en materia de intensidad energética con una reducción de más del 17% respecto al año base. Asimismo, a 31 de diciembre de 2017 más de un 65% de la energía consumida en el *portfolio* tiene origen eléctrico mientras que la energía fósil representa una porción marginal de la energía consumida total.

En cuanto al uso de renovables, destaca el edificio #cloud.paris que ya produce y consume energía proveniente de fuentes renovables.

En cuanto al agua, destaca el Washington Plaza donde se han instalado tanques para capturar el agua de la lluvia y poderla utilizar para el jardín vertical de dicho edificio. En 2017 se reutilizó un total de 1.300 m³ de agua de lluvia en este inmueble.

En lo relativo a las certificaciones, a 31 de diciembre de 2017, todos los edificios en Francia están certificados en BREEAM Parte 1. Para 2018, el objetivo principal es conseguir certificar todos los inmuebles del *portfolio* que están en obras (Iena, Louvre y Destination) en LEED, HQE y BREEAM Construction.

Por último, en 2017 se ha avanzado notablemente en las cinco palancas definidas para mejorar la eficiencia energética de los activos.

Iniciativas en temas de Biodiversidad

Colonial desarrolla su actividad en las zonas *prime* de las ciudades en las que opera: Madrid, París y Barcelona. Por ello, aunque la mayoría del *portfolio* no tiene la posibilidad de contar con zonas verdes exteriores, para mejorar el valor ecológico de sus edificios, se procura instalar plantas vivas en las zonas comunes de los edificios.

Asimismo, en los edificios que puedan excepcionalmente generar un impacto en la biodiversidad y los ecosistemas de la zona, se hacen estudios para minimizar dichos impactos. Este es el caso del edificio de Sant Cugat Nord, en el que Colonial ha realizado un análisis ecológico del inmueble y un Plan de Acción para la mejora de la biodiversidad a desarrollar en 2018. En este Plan de Acción se incluyen propuestas como:

- > Sustitución de plantas alóctonas invasoras por otras de bajos requerimientos hídricos.
- > Recuperación paisajística de los taludes.
- > Incremento de la presencia de cajas nido para aves insectívoras y murciélagos como medio de control de plagas.

Acciones para mejorar la eficiencia energética



Dado que algunas de las especies que habitan cerca del complejo de Sant Cugat Nord se encuentran en peligro de extinción, Colonial ha decidido construir unas cajas-refugio para intentar dar soporte a su conservación.

En cuanto a Francia, la iniciativa más reseñable de 2017 es el jardín vertical de Washington Plaza. Este consiste en un sistema modular con riego automático en el que las especies plantadas han sido, en su mayoría, especies exóticas elegidas por su adaptación a los ambientes verticales. Adicionalmente, se han incluido cajas para que las especies paseriformes puedan anidar. El jardín vertical está englobado en un Plan de Acción en materia de Biodiversidad para Washington Plaza en el que se incluyen diversas acciones.

A 31 de diciembre de 2017, el 9% de la superficie total del portfolio de SFL cuenta con zonas verdes. En especial destacan los inmuebles 176 Charles de Gaulle y Galerie des Champs-Élysées que cuentan con más de un 40% de zonas ajardinadas. Asimismo, como objetivo para 2020, SFL se ha propuesto aumentar el porcentaje de zonas verdes hasta un 11%. Para avanzar en este objetivo, en 2017 se ha recreado un paisaje acuático con grandes terrazas alrededor del edificio Le Vaisseau en Issy-les-Moulineaux cerca del Sena.



Reducción de Consumos de Materiales

A continuación, se muestran los consumos de las oficinas propias.

Consumo de materiales

Consumo					
Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Número de inmuebles	Consumo 2017	Consumo 2016	Variación
Papel (GRI 301-1)	Kg	2 (Diagonal 530 y Castellana 52)	1.961	2.286	-14%
Tóner (GRI 301-1)	Uds	2 (Diagonal 530 y Castellana 52)	19	43	-56%
Fluorescentes (GRI 301-1)	Uds	1 (Castellana 52)	12	106	-89%
Lámparas PL (GRI 301-1)	Uds	1 (Diagonal 530)	0	96	-100%
Halógenos (GRI 301-1)	Uds	1 (Castellana 52)	60	0	100%

Intensidad					
Indicadores de sostenibilidad	Unidades de medida	Número de personas	Intensidad 2017	Intensidad 2016	Variación
Papel (GRI-301-1)	Kg/Persona	73	27	32,66	-18%
Tóner (GRI-301-1)	Uds/Persona	73	0,26	0,61	-57%
Fluorescentes (GRI-301-1)	Uds/Persona	13	0,92	0,70	32%
Lámparas PL (GRI-301-1)	Uds/Persona	60	0	0,34	-100%
Halógenos (GRI-301-1)	Uds/Persona	13	4,62	0	100%

Como ejemplo del aprovechamiento de materiales en la realización de reformas, este año se han utilizado un total de 1.379 Kg de material cerámico de origen reciclado para la reforma del inmueble Estébanez Calderón, 3-5 (Discovery Building) durante el año 2017.

Consumo responsable del agua

Acciones para reducir el consumo de agua

En cumplimiento del compromiso definido en la Política de Gestión Ambiental, el Grupo está implementando diversas acciones para reducir sus consumos de agua. En 2017 la compañía ha implantado en uno de sus edificios de Barcelona, Til-lers, 2-6, un sistema de recuperación de aguas grises que permite reducir el consumo de agua del edificio en un 30%. Además, los edificios Sant Cugat Nord, Capitán Haya 53 y Louvre Saint-Honoré han conseguido una reducción en sus consumos de agua igual o superior al 20%.

No obstante, la tendencia general en 2017 ha sido un aumento en el consumo absoluto de agua debido a diversas causas:

- > Incremente del horario de funcionamiento de algunas oficinas.
- > Instalación del tratamiento de agua de clima y su puesta en servicio.
- > Mayor ocupación de edificios.
- > Realización de reformas.

Consumo de agua en las oficinas de uso propio

Indicadores de sostenibilidad	Unid. de medida	Cobertura (coverage)	Consumo 2017	Consumo 2016	Var.	Metros cuadrados	Intens. 2017	Intens. 2016	Var.
Consumo agua (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%

Consumo de agua en los inmuebles arrendados con control sobre los consumos

Indicadores de sostenibilidad	Unid. de medida	Cobertura (coverage)	Consumo 2017	Consumo 2016	Var.	Metros cuadrados	Metros ² ajustados
Consumo agua (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

Indicadores de sostenibilidad	Intensidad 2017	Intensidad ajustada 2017	Intensidad 2016	Intensidad ajustada 2016	Var.	Var. ajustada
Consumo agua (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) es un sistema líder a nivel mundial que permite evaluar el grado de sostenibilidad en las edificaciones.

El sistema BREEAM evalúa los edificios teniendo en cuenta sus impactos clasificados en 10 categorías:

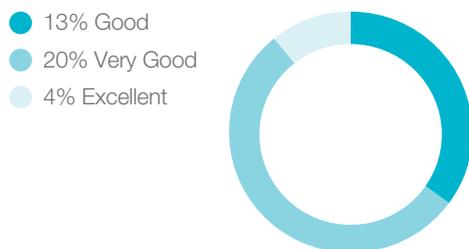
- > Salud y bienestar
- > Energía
- > Transporte
- > Agua
- > Materiales
- > Residuos
- > Uso ecológico del suelo
- > Contaminación
- > Innovación

Para edificios existentes con más de dos años de antigüedad se utiliza el esquema BREEAM En-Uso. La certificación BREEAM En-Uso permite la certificación separada del edificio como consecuencia de la valoración de su envolvente, instalaciones y construcción (Parte 1), y de la gestión del inmueble en cuanto a políticas, procedimientos, consumo de recursos naturales clave, emisiones y residuos generados (Parte 2).

Grupo Colonial, buscando siempre las mejores prácticas, ha desarrollado un plan cuyo objetivo es que todos sus edificios obtengan una clasificación mínima de Muy Bueno, ya sea en Parte 1, en Parte 2, o en ambas.

En cuanto a las certificaciones del Grupo, en 2017 un 72% de la cartera está Certificada con BREEAM Parte 1, Parte 2 o ambas. En esta línea, en la Parte 1, más del 50% de los edificios certificados del portfolio obtienen una evaluación en este método de "Very Good" y un 14% obtienen "Excellent". Cabe destacar que para BREEAM Parte 2, el inmueble Washington Plaza ha logrado la más alta calificación ("Outstanding") y del total de inmuebles certificados, todos ellos tienen una calificación entre "Very Good" y "Excellent".

BREEAM Parte 1



BREEAM Parte 2



LEED

LEED "Leadership in Energy and Environmental Design" proporciona un marco para crear edificios que ahorren energía, agua y recursos generando menos gasto y apoyando la salud y la seguridad, todo ello minimizando el coste para atraer a los inquilinos. Actualmente LEED opera en más de 160 países y cuenta con más de 92.000 proyectos.

Esta certificación evalúa las características y los materiales del portfolio con la máxima exigencia. Por ello existen cuatro niveles de certificación dependiendo del grado de cumplimiento de los elementos evaluados conforme al nivel de sostenibilidad.

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

Durante 2017 el Grupo ha obtenido la certificación en LEED los siguientes edificios:

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

En cuanto a los objetivos para 2018, el Grupo pretende certificar con LEED:

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

Discovery Building – Un referente en el *portfolio*

Uno de los proyectos a destacar del 2017 han sido son las obras realizadas en el inmueble Discovery Building, en Estébanez Calderón 3-5 (Madrid). Se ha trabajado incluyendo la gestión sostenible en todas las etapas del proyecto, desde su fase de diseño hasta la propia ejecución de las obras. Las principales acciones realizadas se pueden dividir en las siguientes categorías:

1. Localización del Inmueble

Se ha seleccionado una parcela en un espacio urbano consolidado, para evitar la urbanización de zonas rurales o sin edificar. Su situación permite una eficiente conectividad con la comunidad, ya que cuenta con diversos accesos a transporte público de calidad. Por ello, esta dimensión ha obtenido la puntuación máxima durante la certificación. Además, cabe destacar la instalación de plazas de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos y aparcamientos para bicis, acompañados de duchas y vestuarios para sus usuarios.

2. Espacios Verdes

Se ha diseñado una terraza con zonas ajardinadas y de descanso para los ocupantes del edificio. Más del 22% de esta terraza cuenta con superficies verdes, lo cual permite alcanzar el nivel exigido de reducción del efecto de la isla de calor de la ciudad.

3. Gestión Eficiente del Agua

La instalación de griferías eficientes temporizadas e inodoros con posibilidad de doble descarga, han permitido una reducción de más del 41% en el consumo de agua⁽¹⁾.

4. Consumo Energético

A nivel energético, el edificio cumple con los requerimientos de ASHRAE-90 (Energy Standard for Buildings). Se estima que el edificio permitirá una reducción de más del 32% en el consumo habitual de energía⁽¹⁾ gracias a cualidades e iniciativas como su baja demanda energética, la eficiencia del sistema de climatización con recuperación de calor instalado o bien la iluminación eficiente de LED con sistema de control del alumbrado. Adicionalmente, se han instalado paneles solares fotovoltaicos como fuente de energía renovable *onsite*.

5. Uso Responsable de Materiales

Con el fin de minimizar la contaminación causada por proveedores y contratistas, más del 34% de los materiales seleccionados son regionales. Además, gran parte de estos han sido fabricados con contenido reciclado. Durante la realización de obras, alrededor del 70% de los residuos generados han sido separados para su adecuada gestión.

6. Calidad del Aire

El edificio ha sido diseñado para que el 90% de los espacios regularmente ocupados tengan vistas al exterior propiciando así que los espacios de trabajo cuenten con luz natural. Los sistemas de ventilación cumplen superan los requisitos de la normativa actual y el aire de renovación es filtrado antes de entrar en el edificio con tal de mejorar la calidad del aire para los usuarios del inmueble.

(1) Comparando su consumo estimado con el de un edificio de oficinas de referencia.

HQE

HQE (Haute Qualité Environnementale) es un sistema de certificación que evalúa 4 categorías principales: energía, medioambiente, salud y confort, que, a su vez resultan en un conjunto de catorce metas específicas. Las calificaciones están representadas por un máximo de hasta 4 estrellas que indican el nivel de logro en las cuatro categorías.

La certificación HQE se obtiene mediante tres pasos:

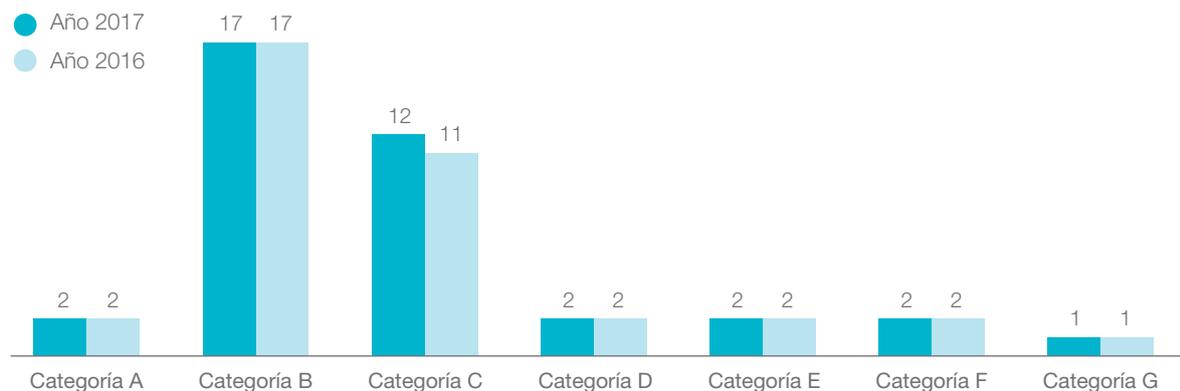
1. Inicio del proyecto, en el que el solicitante emite una solicitud de aplicación con el operador pertinente, incluyendo una descripción de los objetivos ambientales que el proyecto tiene previsto alcanzar.
2. Realización de auditorías, en ellas se verifican diversos aspectos, dependiendo del estatus del proyecto, y se emite un informe.
3. Presentación a la comisión del informe de auditoría que emite su aprobación y un pre-certificado.

Certificaciones

En España, la certificación energética se regula mediante el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Así pues, siguiendo la normativa aplicable en España, el Grupo Colonial dispone de etiquetas de eficiencia energética en la gran mayoría de sus edificios:

Certificaciones energéticas conseguidas en España en 2017

Certificación	Año 2017	Año 2016
Categoría A	2	2
Categoría B	17	17
Categoría C	12	11
Categoría D	2	2
Categoría E	2	2
Categoría F	2	2
Categoría G	1	1
Total	38	37



Gestión de suministros

A continuación se presenta el *portfolio* actual de inmuebles del Grupo con un detalle de los consumos controlados por el Grupo durante 2017, donde se puede observar qué edificios forman parte del *Like-for-Like*.

Nombre edificio	Energía	Combustibles	Agua	Dexcell ⁽¹⁾	Materiales	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						

Nombre edificio	Energía	Combustibles	Agua	Dexcell ⁽¹⁾	Materiales	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 léna	● 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) Los inmuebles marcados en la columna Dexcel son aquellos para los cuales se utiliza este sistema de monitorización de consumos, que permite un seguimiento más exhaustivo y un mayor análisis de estos.

T: Inmuebles en los cuales el Grupo Colonial controla la totalidad del consumo energético del inmueble.

GN: Consumo de gas natural en el inmueble.

N: Nuevos inmuebles en el portfolio 2017.

Certificaciones

En la siguiente tabla se muestran el conjunto de certificaciones con las que cuenta cada uno de los inmuebles de Grupo Colonial. Se marca con un ● aquellos edificios que cuentan con la certificación indicada en la cabecera de la columna.

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

Nombre edificio	HQE	ISO 50001 (Certificada)	BREEAM (Parte 1)	BREEAM (Parte 2)	LEED	ISO 140001
31. Príncipe de Vergara, 112-114					Gold	
32. Alcalá, 30-32			2018			
33. Alfonso XII, 62			Bueno	Excelente		
34. Capitán Haya, 53 (Poeta Joan Maragall, 53)				Excelente		
35. López de Hoyos, 35			2018	Muy bueno		
36. Francisco de Silvela, 42			Bueno	Muy bueno		
37. Ramírez de Arellano, 37			Bueno			
38. Ortega y Gasset, 100						
39. MV Business park			Muy bueno	Excelente		
40. Santa Hortensia, 26-28						
41. Agustín de Foxá 29			Bueno	Muy bueno		
42. Hotel Tryp Chamartín (Hotel Centro Norte: Meliá)						
43. Arturo Soria, 336						
París						
44. 96 léna			Muy bueno	Excelente	Gold ⁽¹⁾	
45. 176 Charles de Gaulle			Muy bueno	Excelente		
46. Washington Plaza			Excelente	Sobresaliente		
47. Edouard VII			Muy bueno	Excelente		
48. Rives de Seine (monolocataire)			Muy bueno	Excelente		
49. Cézanne Saint-Honoré			Excelente	Excelente		
50. Louvre Saint-Honoré			Muy bueno	Muy bueno		
51. 103 Grenelle	●		Muy bueno	Excelente		
52. 112 Wagram	●		Excelente	Excelente		
53. 92 Champs-Élysées	●		Excelente	Excelente		
54. Galerie des Champs-Élysées			Muy bueno	Muy bueno		
55. #cloud.paris	●		Muy bueno		Gold	
56. 90 Champs-Élysées			Muy bueno	Muy bueno		
57. 9 Percier			Muy bueno	Muy bueno		
58. 131 Wagram			Muy bueno			
59. 6 Hanovre			Muy bueno	Excelente		
60. 104/110 Haussmann			Muy bueno			
61. Le vaisseau			Muy bueno	Excelente		
62. Condorcet			Muy bueno	Excelente		
63. 112-114 Av Emile Zola					Gold ⁽¹⁾	

(1) Las certificaciones LEED Gold marcadas con un ⁽¹⁾ han sido obtenidas durante el 2018.







07

Relación con la
comunidad

07. Relación con la comunidad

El Grupo Colonial, en las comunidades en las que está presente, trabaja en la consecución del Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) Número 11: **Ciudades y comunidades sostenibles**.



Contribución a las ciudades sostenibles

El Grupo Colonial se compromete, a través de su política de RSC, a la generación de valor compartido con la sociedad por medio de la promoción de ciudades y comunidades sostenibles. Dicho compromiso se materializa, principalmente, a través de la inversión y gestión de inmuebles siguiendo las mejores prácticas de sostenibilidad del mercado pero también mediante el análisis del impacto social de su actividad, pero también a través de acciones sociales y patrocinios.

En 2017 SFL ha publicado un libro sobre la historia de la compañía desde 1879 y su relación con la comunidad: “De Haussmann à la ville connectée”, donde se detalla la contribución de la compañía a la ciudad de París.

Gestión del impacto

Uno de los momentos clave en la gestión de los inmuebles es durante la ejecución de los nuevos proyectos de reforma y rehabilitación. Como práctica habitual, el Grupo Colonial analiza los impactos que dichos proyectos pueden tener en la zona y en sus habitantes y planifica las medidas necesarias para evitar los impactos negativos tanto en el medioambiente como en la movilidad o en la calidad de vida de los vecinos. Adicionalmente, se esfuerza por comunicar y proporcionar información sobre las medidas que se tomarán para reducir los potenciales inconvenientes antes y durante la ejecución de los proyectos. Los siguientes mecanismos de comunicación más habituales con la comunidad en los proyectos llevados a cabo son un buzón de correo electrónico, los paneles de información, boletines informativos del proyecto, reuniones de consulta a los grupos de interés afectados o presentaciones específicas del proyecto.

“SFL ha sido uno de los protagonistas de las grandes transformaciones de París, siempre se anticipó a las principales evoluciones de la capital”

Simon Texier, profesor de historia del arte contemporáneo en la Universidad Picardie



114, Emile Zola (París)

En el caso de Emile Zola, la compañía configuró un sitio web y se reunió con los representantes municipales (como representantes de la comunidad local) para poder saber la opinión de los residentes acerca del proyecto y así poder minimizar los impactos.

Este caso ilustra la importancia que tiene para el Grupo establecer desde el inicio una relación transparente con la comunidad local.

Accesibilidad

El desarrollo y promoción de ciudades sostenibles pasa por mejorar y asegurar la accesibilidad de todos los colectivos a los inmuebles del Grupo. Por ello, Grupo Colonial planifica y lleva a cabo anualmente una serie de acciones de adaptación de sus inmuebles para su uso por personas con discapacidad.

En esta línea, durante 2017 se ha continuado con la instalación plataformas para facilitar la accesibilidad de personas con movilidad reducida a los edificios y se han reemplazado botoneras en ascensores y en los *halls* por sets de botones con los caracteres en braille. Otra de las mejoras ha consistido en la construcción de un aseo adaptado en las oficinas propias de Castellana 52.

Integración social

El Grupo Colonial se encuentra comprometido con la sociedad y el entorno en el que actúa mediante la promoción de acciones sociales y proyectos para dar soporte a la cultura, a los nuevos emprendedores y al fomento del voluntariado.

Uno de los principales agentes del fomento y promoción de la acción social del Grupo es a través de Pedralbes Centre. Durante 2017, se han realizado más de 10 proyectos diferentes en Pedralbes Centre para promover la cultura, promover el trabajo de los jóvenes y apoyar la integración social.

Acción Social

Carta a los reyes magos. Una de las acciones más conocidas y con mayor repercusión en Pedralbes Centre es la campaña Carta a los Reyes Magos con la Fundación Soñar Despierto, que este año ha celebrado su sexta edición.

Esta campaña propone la posibilidad de poder ser el Rey Mago de uno de los más de mil niños entre 1 y 16 años que viven en centros de acogida de Cataluña. Esta acción fue premiada como mejor acción de Responsabilidad Social Corporativa por la AECC (Asociación Española de Centros Comerciales), lo que ha supuesto para el Grupo una gran forma de potenciar proyectos solidarios.

Carrera solidaria para la parálisis cerebral. Con el fin de poder dar el máximo apoyo a esta causa, Pedralbes ha cedido en 2017 un espacio para poder realizar la formalización de inscripciones a la carrera creada por la Fundación Ipsen Pharma y la Federación Catalana de Parálisis Cerebral (FEPCCAT).

Patinada Solidaria 2017. Esta acción ya se considera tradicional en el centro. Consiste en la construcción de una pista de hielo en Pedralbes Centre en la que se destina toda la recaudación de algunos de los días a diferentes organizaciones. Este año se han destinado fondos a la Fundació Amics de la Gent Gran y Sanstha Nepal.

Desfilada por la Integración. Pedralbes Centre organiza un desfile donde participan modelos del programa INTEGRATE juntamente con modelos profesionales y el objetivo es ayudar a los modelos profesionales con discapacidad a demostrar que pueden pertenecer al mundo de la moda y descubrir su talento y sus capacidades a la sociedad.

L'ADPT. Como parte de su Política de Empleo de Trabajadores Discapacitados, SFL contribuye en la Semana Europea para el Empleo de Personas con Discapacidad (SEEH) establecida por ADAPT desde 1997. Este evento se realiza de forma anual y tiene como objetivo crear conciencia en las empresas y el público sobre la falta de empleo para personas con discapacidad.

Fomento de nuevos emprendedores

Otra de las acciones históricas de Pedralbes Centre es el **desfile anual de alumnos de la Escuela de Diseño ESDI**, que cuenta con más de 19 ediciones. Con esta iniciativa, Colonial muestra su apoyo a los nuevos diseñadores cediendo las instalaciones del centro, aportando recursos y potenciando la comunicación del desfile de fin de curso de los alumnos de primer curso de la Escuela de Diseño ESDI, para que los diseñadores del futuro practiquen algunas de las que serán sus actividades el día de mañana.

Competición Catalana de Miniempresas Junior Achievement. En esta competición los estudiantes y futuros empresarios exponen sus proyectos de empresa y sus ideas en stands en forma de feria para la cual Pedralbes Centre cede el espacio.

Actividades de apoyo a la cultura

Concurso internacional de piano Maria Canal. En el que Pedralbes Centre acoge en sus instalaciones durante el mes de marzo varios pianos de cola, actuaciones musicales y diferentes performances para poder así acercar un poco más la música al público en general. También cabe destacar, que con el fin de dar más apoyo a esta iniciativa el centro cuenta permanentemente con un piano a disposición del público.

Certamen Internacional de Danza Ciudad de Barcelona. Durante el mes de junio, Pedralbes Centre cede sus instalaciones para dar nuevas oportunidades a jóvenes estudiantes de danza.

Cesión del espacio a la plataforma Urban Art. Pedralbes Centre cede sus instalaciones para que se realice una competición de arte urbana en la que participan una selección de los mejores artistas urbanos nacionales e internacionales.

En cuanto las actividades en Francia, SFL apoya a la asociación **“Pavillon de l’Arsenal”** cuyo objetivo es contribuir a la difusión del conocimiento urbanístico y el patrimonio arquitectónico de París y su metrópoli, para poder desarrollar y reforzar la promoción arquitectónica de calidad en la zona.

Asimismo, la empresa también apoya el evento que se realiza en la capital francesa llamado **“Nuit Blanche”**. Este evento celebró su decimosexta edición en 2017 y tiene como objetivo permitir al público el libre acceso a una oferta artística multidisciplinar.

Desde hace años, SFL es socio y patrocinador de la **Fundación Palladio**, que reúne a empresas de la industria inmobiliaria dedicadas a pensar en la construcción de las ciudades del mañana, entre las acciones llevadas a cabo en 2017 por la fundación, destacan: la realización del sexto ciclo anual del Instituto de Palladio Altos Estudios sobre el tema “Inmobiliario y la ciudad” y el desarrollo de herramientas para estudiantes.

Patrocinios y Colaboraciones

Colonial, consciente de su compromiso con la comunidad local e intentando siempre aportar el máximo valor tanto a esta como a sus grupos de interés, aparte de realizar su actividad principal realiza otras actividades para promover la integración social, impulsar a los nuevos emprendedores, entre otras causas.

Durante 2017, Colonial ha patrocinado una serie de eventos, entre los cuales destaca el Barcelona Meeting Point. Este evento es el salón inmobiliario más importante de España que, desde su fundación en 1997, se viene celebrando anualmente para el gran público y el visitante profesional.

Para Colonial es muy importante estar cerca del mejor talento, que no siempre dispone de los recursos económicos, para financiar su formación. Por ello, a través de la colaboración con la Fundación ESADE, que, a través de su fundación, ofrece:

- > Un programa de becas que supone una apuesta por el talento, la diversidad y la igualdad de oportunidades.
- > Soporte a la investigación, que permite tanto a los estudiantes como a los docentes investigar áreas estratégicas clave que aporten valor empresarial y social y cubran las necesidades reales de las organizaciones.
- > Infraestructuras que permiten hacer frente a los retos globales del presente y del futuro.

Otra de las fundaciones con las que colabora Colonial es World Nature que realiza acciones por todo el mundo con el fin de conservar y preservar la naturaleza como motor de cambio y de generación de bienestar social.

World Nature trabaja en proyectos para:

- > Conservar Espacios naturales.
- > Proteger especies en peligro de extinción.
- > Divulgar, educar y sensibilizar.



Colonial es miembro colaborador de la Fundación Abadía de Montserrat 2025, y entre otras acciones realizadas durante el año 2017 destacan:

- > Acción social: realizada a través de la Fundación Bancaria “La Caixa”.
- > Actividades musicales.
- > Aportaciones a la Biblioteca de Montserrat: Restauración de un manuscrito de la segunda mitad del siglo XIV.
- > Escolanía de Montserrat: conciertos, giras y programa de becas.
- > Scriptorium Biblicum et Orientale: El estudio, difusión y puesta en valor del material arqueológico, etnológico, zoológico y botánico que P. Bonaventura Ubach adquirió en Tierra Santa, Egipto, Siria e Irak, con la finalidad de traducir e ilustrarla Biblia, es una de las funciones de Scriptorium de Montserrat, junto con el estudio de las Sagradas Escrituras y la investigación de la historia y de la cultura del área geográfica denominada Oriente Bíblico, así como el estudio de la importante colección de papiros del legado del Dr. Ramón Roca-Puig.

- > Museo de Montserrat: realización de Jornadas de Caravaggio dedicado al estudio de difusión de su obra *San Jerónimo Penitente*.



Es importante destacar que Colonial es uno de los patrocinadores de la EPRA.

Sus patrocinios hacen posible que EPRA cumpla su misión de promover, desarrollar y representar el sector inmobiliario cotizado en Europa, a través de la información, formación para inversores y stakeholders y la participación activa en el fortalecimiento de la cohesión del sector.







08

Ratios EPRA

8.1. EPRA *Earnings*

Resultado EPRA - €m	2017	2016
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	683	274
Resultado neto atribuible al Grupo - €/acción	1,78	0,77
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(931)	(556)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	2	0
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	0
(iv) Impuestos en por venta de activos	0	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	3	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	(0)	24
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en <i>joint ventures</i> o similares <i>joint ventures</i>	0	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(33)	96
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	0	0
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	338	225
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	62	63
Nº promedio de acciones (m)	383,8	356,8
Resultado EPRA (pre ajustes compañía) - €/acción	0,16	0,18
Ajustes específicos Compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	18	4
(b) Resultado Financiero no recurrente	2	0
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	83	68
Nº promedio de acciones (m)	383,8	356,8
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - €/acción	0,22	0,19

8.2. EPRA NAV



EPRA Net Asset value - €m	12/2017	12/2016
Fondos Propios Consolidados	3.592	2.302
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	13	11
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	(58)	51
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	na	na
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	(1)	2
(v.a) Impuestos diferidos	198	221
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	–	–
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	3.744	2.587
Nº de acciones (m)	435,3	356,8
EPRA NAV - Euros por acción	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
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	1	(2)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(117)	(79)
(iii) Impuestos diferidos	(200)	(222)
EPRA NNNAV - €m	3.428	2.284
Nº de acciones (m)	435,3	356,8
EPRA NNNAV - cts de Euros por acción	7,88	6,40

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



Cifras en €m		Barcelona	Madrid	París	Total 2017	Total 2016
Cartera de Activos - en propiedad		921	1.783	6.229	8.933	7.928
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		0	na	na	0	na
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na
Menos: proyectos & grandes rehabilitaciones		(85)	(287)	(421)	(793)	(576)
Total Cartera	E	836	1.496	5.808	8.140	7.352
Asignación estimada de los costes de compra		22	36	370	428	380
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	858	1.532	6.178	8.568	7.732
Passing Rent anualizada		36	54	179	269	252
Gastos Cartera		(1)	(6)	(4)	(11)	(9)
Rentas Netas Anualizadas	A	35	48	175	258	243
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		0	4	24	29	42
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas	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/B	4,1%	3,4%	3,2%	3,4%	3,7%
Gross Rents 100% Ocup	F	38	65	212	315	307
Gastos Cartera 100% Ocup		(1)	(5)	(4)	(10)	(8)
Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup	D	38	59	208	305	299
Net Initial Yield 100% Ocupado	D/B	4,4%	3,9%	3,4%	3,6%	3,9%
Gross Initial Yield 100% Ocupado	F/E	4,6%	4,3%	3,6%	3,9%	4,2%

8.5. EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - *Portfolio* de Oficinas - Cifras anualizadas

€m	2017	2016	Var. %
BARCELONA			
Superficie vacía ERV	0	1	
<i>Portfolio</i> ERV	36	33	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	1%	3%	(2 pp)
MADRID			
Superficie vacía ERV	4	1	
<i>Portfolio</i> ERV	61	49	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	7%	3%	5 pp
PARÍS			
Superficie vacía ERV	6	7	
<i>Portfolio</i> ERV	179	188	
EPRA Ratio Desocupación París	3%	4%	(0 pp)
Total <i>Portfolio</i>			
Superficie vacía ERV	11	9	
<i>Portfolio</i> ERV	276	270	
EPRA Ratio Desocupación Total <i>Portfolio</i> Oficinas	4%	3%	1 pp

Ratio Desocupación EPRA - *Portfolio* Total - Cifras anualizadas

€m	2017	2016	Var. %
BARCELONA			
Superficie vacía ERV	0	1	
<i>Portfolio</i> ERV	37	35	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	1%	3%	(2 pp)
MADRID			
Superficie vacía ERV	4	1	
<i>Portfolio</i> ERV	63	51	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	7%	3%	5 pp
PARÍS			
Superficie vacía ERV	7	7	
<i>Portfolio</i> ERV	219	224	
EPRA Ratio Desocupación París	3%	3%	(0 pp)
Total <i>Portfolio</i>			
Superficie vacía ERV	12	9	
<i>Portfolio</i> ERV	319	310	
EPRA Ratio Desocupación Total <i>Portfolio</i>	4%	3%	1 pp

8.6. EPRA Cost Ratios



Cifras en €m		12/2017	12/2016
(i) Gastos administrativos y de estructura operativos ⁽¹⁾		41	36
(ii) Gastos Explotación netos		18	18
(iii) Fees de gestión		0	0
(iv) Otros ingresos / refacturaciones destinados a cubrir gastos de estructura neto de cualquier beneficio relacionado		(0)	(0)
(v) Gastos atribuibles de <i>Joint Ventures</i>		0	0
Excluir (si es parte de lo anterior):			
(vi) Depreciación de inversiones inmobiliarias		na	na
(vii) Coste de alquiler por concesiones (" <i>ground rent costs</i> ")		na	na
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		(9)	(5)
Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)	A	50	49
(ix) Costes directos de desocupación		(4)	(5)
Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)	B	47	44
(x) Ingresos por rentas (<i>Gross Rents</i>) - según IFRS		283	271
(xi) Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos por Rentas)		(10)	(9)
(xii) Suma: ingresos atribuibles de <i>Joint Ventures</i>		0	0
Ingresos por Rentas	C	273	263
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación)	A/C	18,4%	18,6%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)	B/C	17,1%	16,9%

Additional Disclosure

Gastos de estructura capitalizados ⁽²⁾		0	0
Honorarios de comercialización ⁽³⁾		1	2

(1) 2017: Corresponden a 40,7€m de gastos de estructura y 9,9€m de gastos operativos extraordinarios. 2016: Corresponden a 35,8€m de gastos de estructura y 1,4€m de gastos operativos extraordinarios.

(2) Se capitalizan los costes de personal directa y totalmente relacionados con proyectos.

(3) Los honorarios de comercialización relacionados con proyectos y rehabilitaciones se capitalizan.

8.7. EPRA Capex disclosure



Cifras en €m	12/2017	12/2016
Property-related CAPEX		
Adquisiciones ⁽¹⁾	429	168
Desarrollos/proyectos (<i>ground-up/green field/brown field</i>)	57	71
<i>Like-for-Like portfolio</i>	12	11
Otros ⁽²⁾	6	4
Capital Expenditure	503	255

(1) No incluye aportaciones de activos a cambio de acciones.

(2) Incluye intereses capitalizados relativos a los proyectos, incentivos *tenants*, honorarios y otros gastos capitalizados.





09

Nuestro
Patrimonio

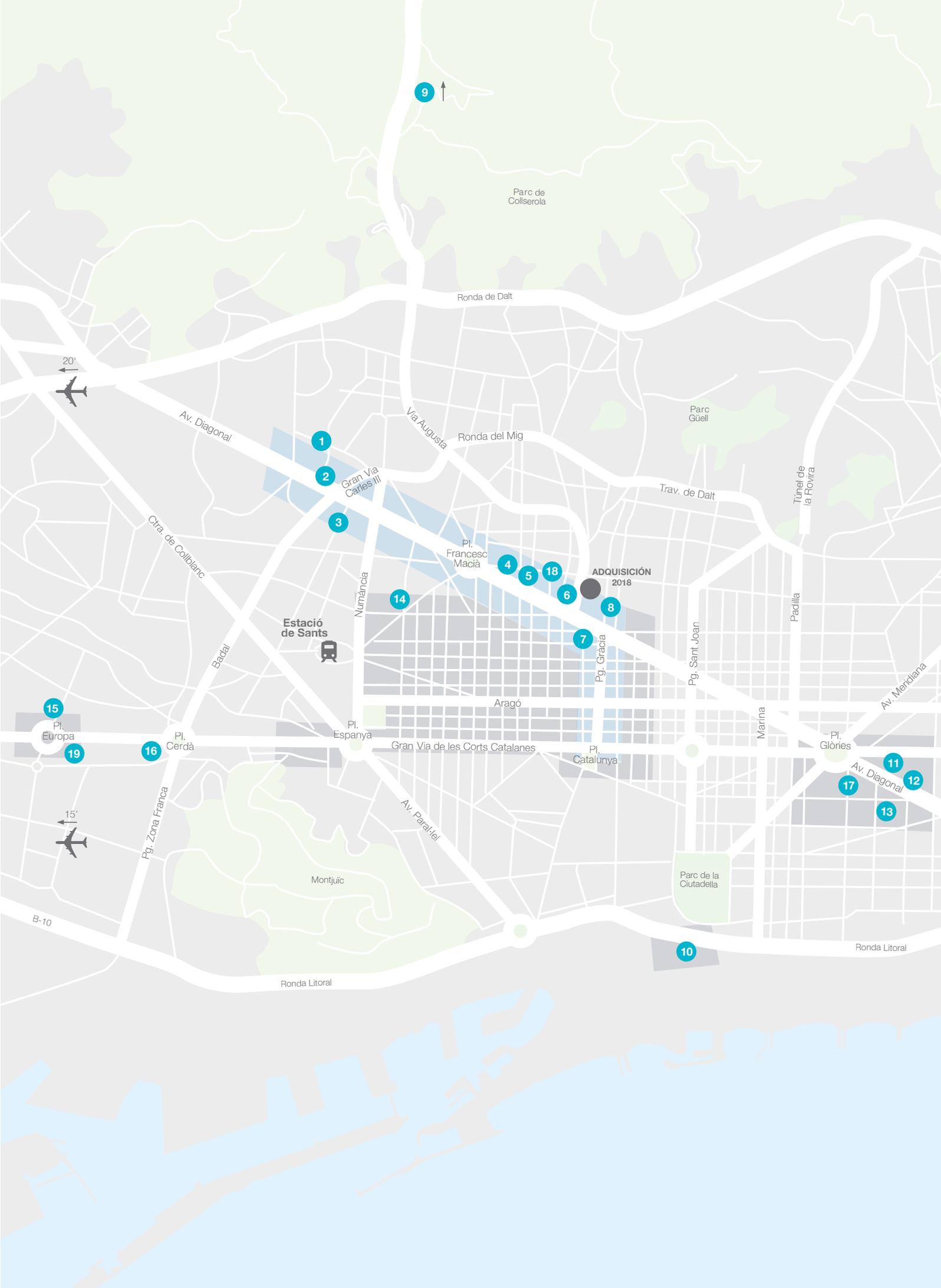
9.1. Mapas

Barcelona

- 1 Paseo de los Tilos, 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 Complejo de oficinas Sant Cugat Nord
- 10 Torre Marenstrum
- 11 Diagonal Glòries
- 12 Complejo de oficinas Parc Central 22@
- 13 Complejo de oficinas Illacuna
- 14 Berlín, 38-48 / Numància, 46
- 15 Plaza Europa, 42-44
- 16 Torre BCN
- 17 Parc Glòries
- 18 Travessera de Gràcia, 47-49
- 19 Plaza Europa, 34
- Gal·la Placídia (adquisición 2018)

19
activos

- Prime Central Business District
- Business District

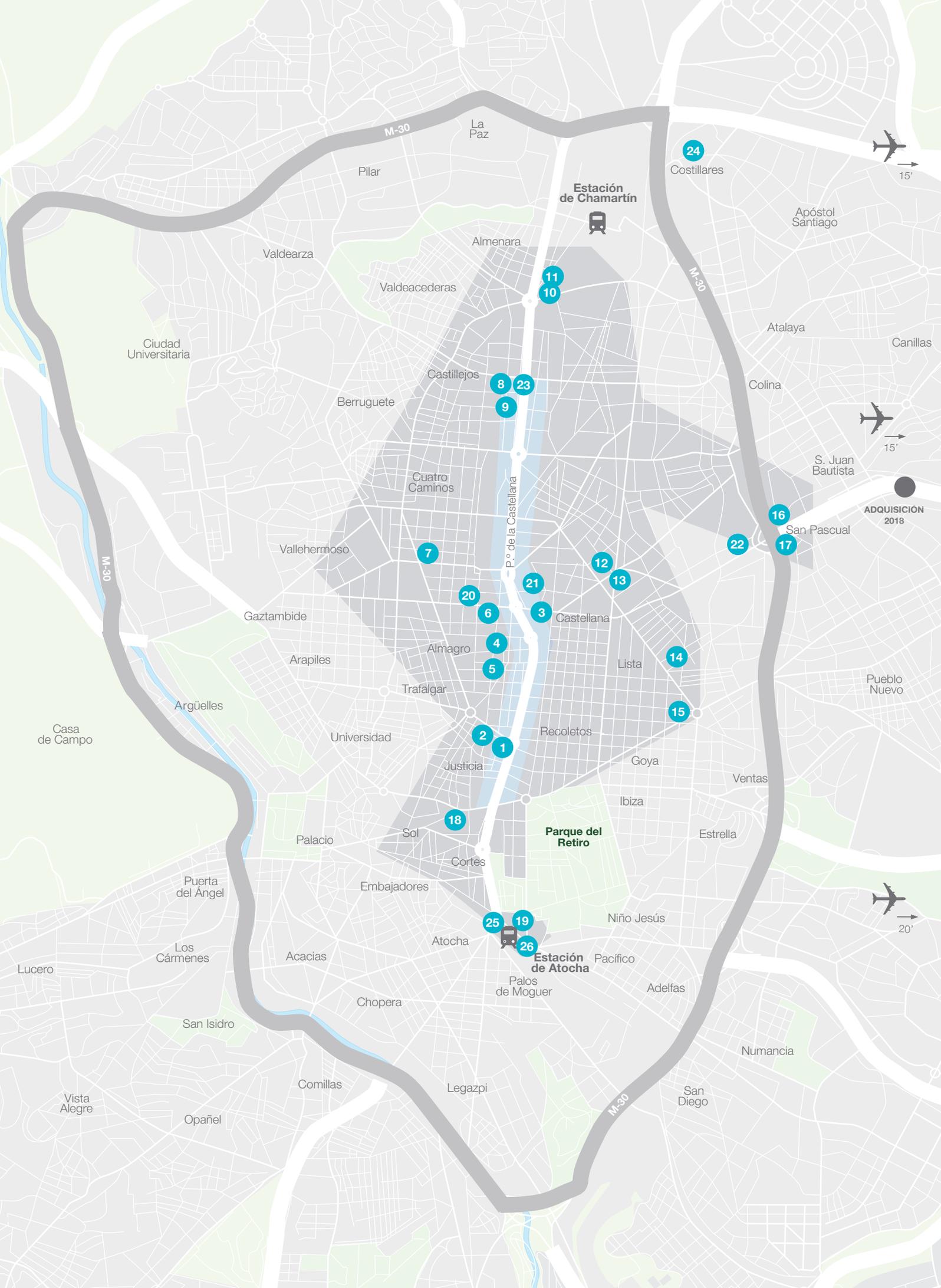


Madrid

26 activos

- 1 Paseo de Recoletos, 37-41
- 2 Génova, 17
- 3 Paseo de la Castellana, 52
- 4 Paseo 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 Paseo de la Castellana, 163
- 24 Arturo Soria, 336
- 25 Campus Méndez Álvaro
- 26 Méndez Álvaro II
- EGEO - Campo de las Naciones (adquisición 2018)

- Prime Central Business District
- Business District



M-30

La Paz

Pilar

Estación de Chamartín

24

Costillares

15'

Apóstol Santiago

Valdearza

Almenara

11

10

M-30

Atalaya

Ciudad Universitaria

Valdeacederas

Canillas

Berruguete

Castillejos

8

9

23

Colina



15'

Cuatro Caminos

S. Juan Bautista

Vallehermoso

7

20

6

4

5

3

21

12

13

22

16

17

ADQUISICIÓN 2018

Gaztambide

Almagro

Castellana

14

Pueblo Nuevo

Arapiles

Trafalgar

Lista

15

Argüelles

Universidad

Justicia

2

1

Recoletos

Goya

Ventas

Casa de Campo

Parque del Retiro

Estrella

Palacio

Sol

18

Ibiza

Ventas

Puerta del Ángel

Embajadores

Cortes

25

19

26

Estación de Atocha

Niño Jesús



20'

Lucero

Los Cármenes

Acacias

Atocha

Pacífico

Adelfas

San Isidro

Chopera

Legazpi

San Diego

Vista Alegre

Comillas

Opañel

M-30

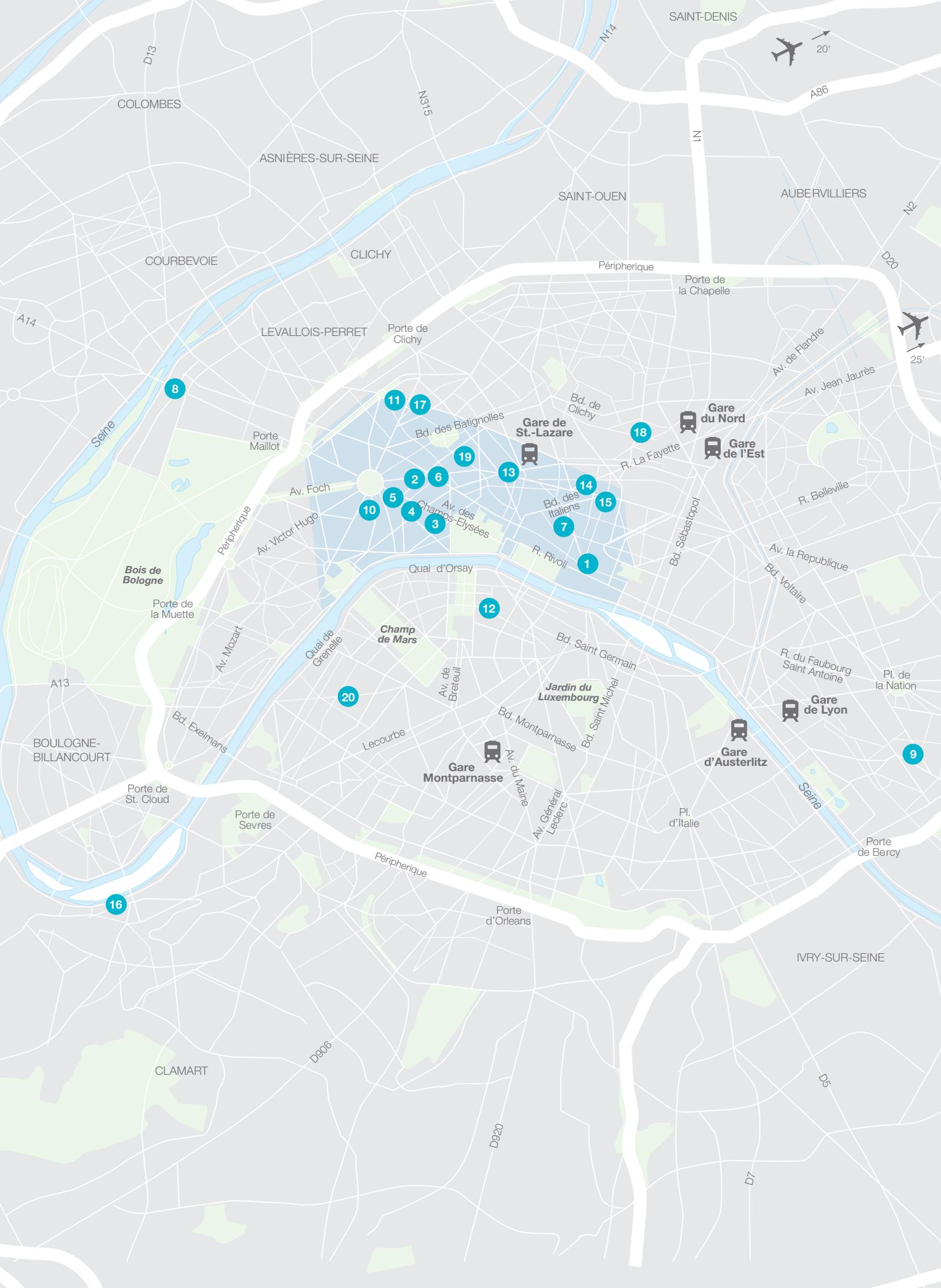
Numancia

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
activos

 Prime Central Business District



COLOMBES

ASNIÈRES-SUR-SEINE

SAINT-OUEN

AUBERVILLIERS

COURBEVOIE

CLICHY

Péripherique

Porte de la Chapelle

LEVALLOIS-PERRET

Porte de Clichy

Gare du Nord

Gare de l'Est

Gare de St-Lazare

Gare de Lyon

Gare d'Austerlitz

Gare Montparnasse

Bois de Boulogne

Champ de Mars

Jardin du Luxembourg

BOULOGNE-BILLANCOURT

Porte de St. Cloud

Porte de Sevres

Porte d'Orleans

CLAMART

IVRY-SUR-SEINE



A14

D13

N315

N14

N1

A86

N2

D20

A13

Bd. Exelmans

Lecourbe

Bd. Montparnasse

R. du Faubourg Saint Antoine

Pl. de la Nation

Porte de la Muette

Porte de St. Cloud

Porte de Sevres

Péripherique

Porte d'Orleans

Pl. d'Italie

Porte de Bercy

D906

D920

D7

D5

9.2. Valor de los activos

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2017 asciende a 9.282€m (9.741€m incluyendo “transfer costs”).

Los activos en España y Francia han sido valorados por Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas de mercado, de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado “Red Book” – Manual de Valoraciones, así como de acuerdo con la NIC40. Las valoraciones de mercado definidas por

la RICS están reconocidas internacionalmente por asesores y contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios, así como por The European Group of Valuers (TEGoVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC). Los honorarios de los tasadores se determinan por el volumen para el desarrollo específico de cada trabajo.

Del total de la valoración del negocio patrimonial, 8.933€m corresponden a la cartera de activos ostentada directamente por el Grupo Colonial y 349€m corresponden al valor de la participación del 28,8% en Axiare.

Valor activos - Excluyendo “transfer costs”

Valoración de Activos (€m)	31-dic-17	30-jun-17	31-dic-16	Dic 17 vs jun 17		Dic 17 vs dic 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 Explotación⁽²⁾	8.398	8.311	7.771	1,0%	5,6%	8,1%	12,0%
Proyectos	519	174	144	198,2%	7,3%	261,4%	20,5%
Otros	16	12	14	38,3%	3,2%	17,9%	(12,0%)
Total Negocio Patrimonial	8.933	8.497	7.928	5,1%	5,6%	12,7%	12,1%
Valor participación Axiare	349	169	141	106,3%	11,0%	147,1%	17,8%
Total Grupo Colonial	9.282	8.666	8.069	7,1%	5,7%	15,0%	12,2%
España	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 activos - Incluyendo “transfer costs”

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

(1) Cartera en términos comparables.

(2) La cartera en explotación, incluye la cartera en renta más todas las entradas en explotación de los proyectos finalizados.

Nota: Incluye el precio del acuerdo de desinversión de In/Out y el valor de la JV con Plaza Europa 34.

La valoración de los activos del **Grupo Colonial** a cierre del ejercicio 2017 ha aumentado un +12% en términos comparables respecto a diciembre de 2016 (+6% *Like-for-Like* en 6 meses).

El valor de los activos en España, ha aumentado un +11% *Like-for-Like* en los últimos 12 meses. Tanto el *Portfolio* de Barcelona como el de Madrid, han experimentado crecimientos del 11% interanuales. Cabe destacar que más de la mitad del incremento de valor de los activos en España (+8% en Barcelona y +7% en Madrid) es consecuencia del incremento de las rentas de mercado de los inmuebles. Este aumento de precios se sustenta en la capacidad del grupo Colonial de capturar el ciclo de crecimiento de rentas con su *portfolio prime*.

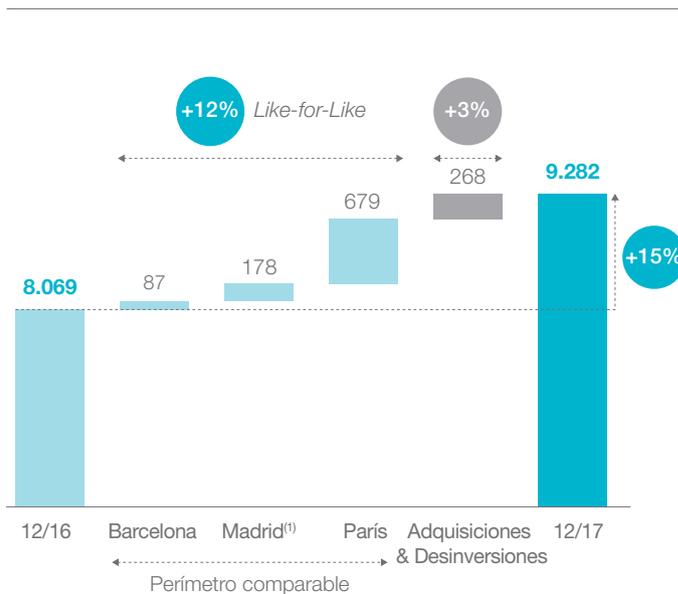
El valor de la tasación del *portfolio* en París ha aumentado un +13% *Like-for-Like* en los últimos 12 meses. Un +2% del crecimiento proviene de incremento de

precios. No obstante, la mayor parte de la creación de valor es consecuencia de proyectos de transformación inmobiliaria. En este sentido destacan los inmuebles Galerie Champs Elysées, Louvre Saint Honoré, Edouard VII & Washington Plaza.

En términos generales el aumento de valor de los activos es consecuencia de tres factores:

1. Un creciente interés de inversores por activos *prime* presionado las rentabilidades a la baja, especialmente en el mercado de París CBD, siendo uno de los mercados *core* que más inversores atrae a nivel global.
2. El incremento de precios de alquiler capturado en los últimos trimestres por los activos del *portfolio* del Grupo Colonial en los tres mercados.
3. Un enfoque industrial del Grupo que permite crear valor adicional a través del reposicionamiento de inmuebles y proyectos "*Prime Factory*".

Análisis variación valor 12 meses - €m



Variación GAV

	Variación total	Precio y otros	Yield
Barcelona	+11%	+8%	+3%
Madrid ⁽²⁾	+11%	+7%	+4%
París	+13%	+2%	+10%
Total LFL	+12%	+4%	+8%

(1) Incluye valor *Like-for-Like* de la participación del 15,1% de Axiare.

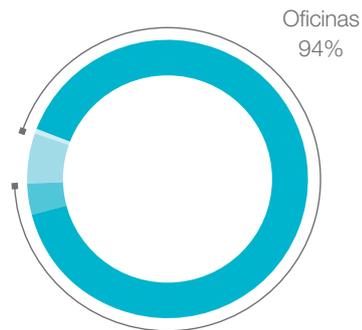
(2) Incluye el *portfolio* de activos en Madrid sin tener en cuenta la participación en Axiare.

La clasificación del valor de la cartera de alquiler del grupo por usos, por mercado y por tipo de producto se muestra a continuación:

Grupo consolidado

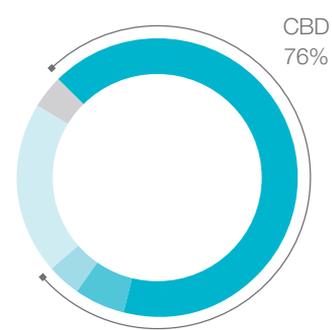
Valoración - por usos

- Oficinas
- Axiare
- Retail
- Resto



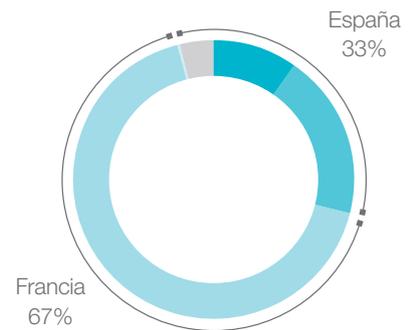
Valoración - por zona

- Prime CBD
- CBD
- Axiare
- BD
- Otros



Valoración - por mercado

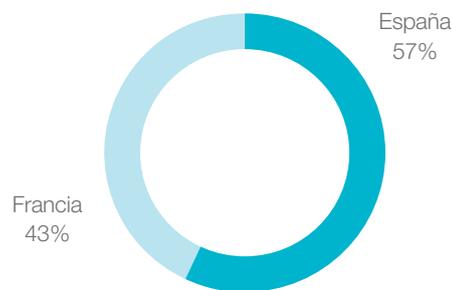
- Barcelona
- Madrid
- París
- Otros
- Axiare



Colonial Matriz⁽¹⁾

Valoración - por mercado

- España
- Francia



(1) Francia = Acciones de SFL valoradas a NAV. España = GAV activos ostentados directamente + NAV participación SPV TMN + NAV participación Axiare + Valor JV Plaza Europa 34.

Respecto a la valoración del *portfolio* en explotación, los principales parámetros de valor son los siguientes:

Cartera en explotación	€m	m² s/rasante⁽¹⁾	€/m²⁽¹⁾	Valuation Yield	
Barcelona	836	189.447	4.415	4,92%	<i>Yields brutas</i>
Madrid	1.497	259.402	5.772	4,56%	
París	6.064	368.936	16.437	3,25%	

(1) En Barcelona los m² para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos que asciende a 243.132m², excluyendo 14.737m² de Parc Central, 24.551m² de Parc Glòries, 14.306m² de Plaza Europa y la superficie de locales no estratégicos.

En Madrid, los m² corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de 404.758m², excluyendo el proyecto Príncipe de Vergara de 11.368m², los 133.704m² de los complejos de Méndez Álvaro y la superficie de locales no estratégicos 284m².

En Francia, los m² corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera, que asciende a 356.638m², excluyendo el proyecto de Emile Zola de 25.000m² e incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a parkings (37.297m²).

Para comparar los parámetros de la valoración de los activos de Colonial con datos de mercado hay que tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. En España los consultores publican, en sus informes de mercado *yields brutas*

(*Yield bruta* = rentas brutas / Valor excl. *transfer costs*).

2. En Francia los consultores publican, en sus informes de mercado *yields netas*

(*Yields netas* = rentas netas / Valor incl. *transfer costs*).

Certificado de tasación

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 (París)	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. Detalles activos

Cartera de alquiler Barcelona (m²)

	Año compra	Superficie sobre rasante		Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	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	
Berlin, 38-48/Numancia, 46	1997	9.644	3.173	12.817	3.659	16.476	99
Diagonal 220-240, Glories	2000	11.672		11.672	536	12.208	40
Illacuna	2006	19.639	812	20.451	13.606	34.057	481
Pº Tilos, 2-6	2000	5.143		5.143	3.081	8.224	79
Travessera de Gracia, 47-49	2016	8.939		8.939	1.705	10.644	6
Vía Augusta, 21-23	1999	4.620	218	4.838		4.838	
Travessera de Gracia, 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
Plaza 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
Resto locales			103	103		103	
Cartera en explotación		173.039	14.668	187.707	98.948	286.655	2.903
Parc Glories	2016	24.551		24.551	5.343	29.894	141
Parc Central 22@	2010	14.737		14.737	14.737	29.474	184
Plaza 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	
Berlin, 38-48/Numancia, 46	1997				146	146	
Pedralbes Centre	1997				18	18	
Illacuna	2006				15	15	
Proyectos & rehabilitaciones		55.318	107	55.425	26.413	81.838	325
Total Barcelona		228.357	14.775	243.132	125.360	368.493	3.228

Nota: De cara a facilitar el análisis de la cartera, se ha especificado que parte de los edificios de oficinas se destinan a uso *retail/comercial* (generalmente las plantas bajas).

Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción de Torre Marenostrum del cual Colonial tiene el 55% y el solar Plaza Europa 34 que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L.

Cartera de alquiler Madrid & resto España (m²)

	Año compra	Superficie sobre rasante			Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Otros				
Castellana, 52	1998	6.496	1.027		7.523	2.615	10.138	49
P. 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
Jose 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
Jose Abascal, 45	2016	5.290			5.290	1.929	7.219	54
Serrano, 73	2016	4.242			4.242	3.176	7.418	104
Alcala, 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	
Resto Locales			1.268		1.268	379	1.647	
Cartera en explotación		234.152	16.634	19.592	270.379	128.131	398.510	3.806
Campus Méndez Alvaro	2017	89.871			89.871		89.871	
Méndez Alvaro Oficinas	2017	20.276			20.276		20.276	
Autovía Toledo	2017			23.557	23.557		23.557	
Príncipe de Vergara, 112-114	2015	11.368			11.368	4.530	15.898	108
Orense 46-48	1994		1.098		1.098	528	1.626	13
Miguel Angel, 11	2005					849	849	
P. Castellana, 163	2016	700			700		700	
Francisco Silvela, 42	1999					332	332	
Serrano, 73	2016					44	44	
Jose Abascal, 56	2005	12			12		12	
Proyectos & rehabilitaciones		122.227	1.098	23.557	146.882	6.283	153.165	121
Total Madrid & resto		356.379	17.732	43.149	417.260	134.414	551.674	3.927

Nota: De cara a facilitar el análisis de la cartera, se ha especificado que parte de los edificios de oficinas se destinan a uso *retail/comercial* (generalmente las plantas bajas).

Los activos de la cartera de alquiler de Madrid y resto de España son todos 100% propiedad de Colonial.

Cartera de alquiler Francia (m²)

	Año compra	Superficie sobre rasante				Superf. sobre rasante	Superf. bajo rasante	Superf. total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Otros				
Louvre Saint-Honore	1995	24.897	159		2.134	27.190	4.110	31.300	236
EDOUARD 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-Elysees	2002		4.141			4.141	3.849	7.990	125
90 Champs-Elysees	2002/2009	7.912	932			8.844		8.844	
92 Champs-Elysees	2000	4.110	3.089			7.199		7.199	
Cezanne Saint-Honore	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 Iena	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 explotación		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-Honore	1995	1.081	14.952			16.034	4.177	20.210	
Cezanne Saint-Honore	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-Elysees	2002		578			578	2.124	2.702	
96 Iena	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-Elysees	2000						493	493	
6 Hanovre	1958						36	36	
90 Champs-Elysees	2002/2009						17	17	
Proyectos & rehabilitaciones		29.028	15.530	0	1.000	45.558	19.309	64.867	0
Total Francia		290.739	43.795	6.132	15.972	356.638	85.655	442.293	3.094
Total Grupo 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 las acciones del capital de SFL. SFL posee el 100% de la propiedad de la totalidad de su cartera en alquiler a excepción de Washington Plaza del que posee el 66%, así como los activos Champs Élysées 90, Galerie Champs Élysées 82-88 y Hausmann 104-110 de los que posee el 50%.





Barcelona

Barcelona



1 Paseo de los Tilos, 2-6

Este edificio situado en Pedralbes, uno de los barrios más elegantes de la ciudad, combina los grandes acristalamientos con la iconografía clasicista encarnada por pilastras, cornisas y tímpanos. El resultado es una construcción espectacular y vistosa que añade a la idea de funcionalidad propia de una moderna sede corporativa, el prestigio de lo simbólico representado en este caso por los fragmentos de arquitectura clásica que singularizan sus fachadas.



2 Av. Diagonal, 682

Esta vistosa torre de oficinas de 13 plantas de altura es el resultado de la renovación integral de un edificio preexistente, del que se ha conservado sólo su estructura. La operación llevada a cabo, que ha permitido dotar al edificio de los equipamientos y prestaciones más actuales, ha supuesto también un cambio radical en su imagen externa e interna. El volumen, de líneas sobrias y elegantes, presenta unas fachadas en forma de muro-cortina de gran transparencia y riqueza cromática, donde predominan los tonos verdosos y acerados.



3 Av. Diagonal, 609-615

Este conjunto urbano formado por dos edificios de oficinas, un centro comercial y un amplio aparcamiento, está situado en uno de los principales polos de actividad terciaria y comercial que estructuran la Barcelona moderna surgida con la prolongación hacia el oeste de la Avenida Diagonal, auténtica columna vertebral de la ciudad. Los volúmenes cúbicos de las oficinas, con su forma escueta y rotunda, constituyen el rasgo visual más destacado de este edificio, hasta el extremo de que se le conoce popularmente como “el dau” (el dado).





4 5 TGA

Complejo de dos edificios de oficinas en la confluencia de Travesera de Gracia y Amigó. Los dos edificios albergan 8.000m² y cuentan con la certificación medioambiental LEED GOLD por sus altos ahorros energéticos y en reducción de emisiones de CO₂. La singularidad de sus modernas fachadas en aluminio y vidrio, sin olvidar la iluminación LED nocturna, lo convierten en un referente en la ciudad. En especial la fachada de Travesera de Gracia 11 destaca por el vidrio Geoda que hace que cambie de tono de color en función de la luz exterior. Dos de las principales características de estos dos edificios son la abundante luz natural y la máxima calidad de sus instalaciones y acabados, que permiten transmitir una excelente imagen corporativa a sus arrendatarios.



6 Av. Diagonal, 530-532

Este elegante edificio ocupa una posición privilegiada en el tramo central de la Avenida Diagonal, en un punto de gran concentración de las actividades financieras y comerciales. Destaca por la brillante concepción de su fachada, cuya capa más externa está formada por un sistema de lamas verticales orientables de vidrio ahumado que actúan a modo de brissoleil pero manteniendo el efecto de transparencia.

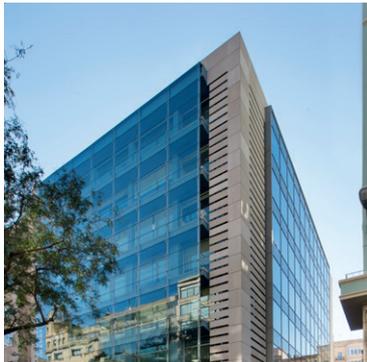


7 Av. Diagonal, 409

Esta magnífica pieza de arquitectura urbana se ubica en el cruce de la Avenida Diagonal con la calle Balmes y ocupa una parcela que se afila hacia el punto de intersección de ambas calles. Se compone de ocho plantas y todos los locales gozan de un contacto directo con el exterior y de óptimas condiciones de iluminación natural. Ideal para las compañías que deseen combinar la elegancia de lo clásico con la funcionalidad del más moderno edificio de oficinas.



Barcelona



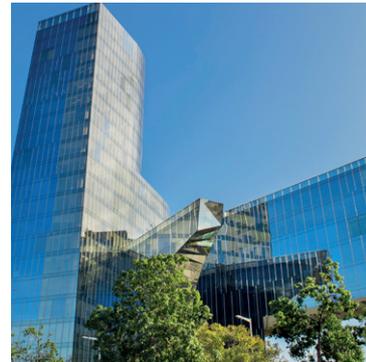
8 Via Augusta, 21-23

Ubicado cerca de la confluencia entre Vía Augusta y Diagonal, este edificio constituye el arquetipo de la construcción destinada a oficinas: es un contundente volumen cúbico en el que se combina la piedra que forma las aristas, con los muros-cortina acristalados que ocupan los grandes lienzos de cristal de las fachadas. La planta baja ofrece la posibilidad de disponer de un local comercial de características singulares. Las dos últimas plantas disponen de amplias terrazas desde las que se disfruta de excelentes vistas sobre la ciudad.



9 Complejo de oficinas Sant Cugat Nord

Este potente conjunto edificatorio situado dentro del Área Metropolitana de Barcelona, está compuesto por tres volúmenes autónomos vinculados entre sí por un basamento que garantiza su funcionamiento unitario. La estrategia principal de la implantación es la de presentar los edificios como un hito en el paisaje. La localización es estratégica: a pie de la estación de ferrocarril o metro ligero y en situación próxima al punto de enlace con la autopista, de modo que el acceso a Barcelona, así como al aeropuerto, es rápido y directo.



10 Torre Marenostrum

Torre Marenostrum es uno de los edificios más singulares y relevantes que se ha realizado en la ciudad. Se trata de un edificio de oficinas de gran espectacularidad, tanto por su ubicación, en el frente marítimo de la ciudad, como por su concepción de sinuosa y moderna arquitectura, inspirada en una forma rocosa acristalada azotada por los vientos y el agua a los pies del Mediterráneo. Todo ello lo convierte en un claro referente en el *skyline* barcelonés.



11 Diagonal Glòries

Se trata de un conjunto formado por cuatro edificios situados dentro de un complejo más amplio en el que se combinan las áreas de oficinas con la presencia de un gran centro comercial. Se sitúa junto a la Plaça de les Glòries Catalanes, excepcional foco urbano en el que se cruzan la Gran Vía, la Meridiana y la Diagonal, las tres principales avenidas de Barcelona, que en los últimos años se está confirmando como uno de los centros direccionales más complejos y activos de la ciudad moderna.



12 Complejo de oficinas Parc Central 22@

Solar ubicado en pleno distrito 22@ que permitirá el desarrollo de un complejo de oficinas de casi 15.000m², situado frente a Avenida Diagonal, una de las zonas de mayor proyección de la ciudad de Barcelona. El inicio del proyecto no está previsto en el corto plazo. Los materiales y acabados serán de máxima calidad, y estará diseñado para integrarse perfectamente en su entorno. Dispondrá de 136 plazas de aparcamiento en el mismo edificio.



13 Complejo de oficinas Illacuna

Situado en pleno Distrito 22@, una de las zonas con mayor actividad económica de Barcelona, Illacuna es un edificio insignia: tanto por su situación como por sus excepcionales características. Es un singular complejo inmobiliario concebido en base a 3 edificios con distintas plantas tipo que albergan oficinas de diseño vanguardista. El juego de volúmenes del edificio, construido en distintos niveles, da sensación de ligereza y confiere dinamismo visual a una obra de grandes dimensiones que destaca por su originalidad e imponente.



Barcelona



14 Berlin, 38-48 / Numància, 46

Este edificio, proyectado por el famoso arquitecto Ricardo Bofill, se caracteriza por su capacidad para conjugar una composición de espíritu clasicista con una definición constructiva y técnica de gran actualidad. El recurso de agrupar dos plantas en un solo motivo compositivo le confiere un toque de monumentalidad sin detrimento de la practicidad y el buen funcionamiento del conjunto. Las siete plantas destinadas a oficinas se organizan según un sistema modular que permite disponer con versatilidad de oficinas de diverso tamaño.



15 Plaza Europa, 42-44

Singular edificio de oficinas de última generación con 4.869m² sobre rasante. El inmueble está ubicado en el municipio de Hospitalet de Llobregat, dentro de la nueva área de negocios de la Plaza Europa, en la confluencia de las calles Amadeu Torner con la Gran Vía de les Corts Catalanes. La zona está dotada de excelentes comunicaciones hacia el centro de Barcelona y al Aeropuerto del Prat.



16 Torre BCN

La torre, compuesta por una planta baja porticada y doce plantas dedicadas a oficinas, se sitúa en la Plaza Cerdà, en el límite administrativo entre Barcelona y L'Hospitalet de Llobregat.

La torre ocupa una posición privilegiada en la ciudad, tanto por su visibilidad desde la Gran Vía, una de las principales puertas de acceso a Barcelona, como por su inmediata accesibilidad al centro urbano, al aeropuerto y a los grandes recintos de exposición.





17 Parc Glòries

Nuevo proyecto de un emblemático edificio de oficinas en la zona más *Prime* del 22@ con acabados y especificaciones técnicas de extrema calidad y sostenibilidad con finalización prevista para 2018. Parc Glòries es un proyecto destinado a convertirse en un emblema de la ciudad de manera inminente. Contará con más de 24.000m² distribuidos en 17 plantas de altura, diseñados por Batlle & Roig. El edificio será uno de los primeros activos con certificación "Leed Platinum" en el mercado de oficinas de Barcelona.



18 Travessera de Gràcia, 47-49

Inmueble de oficinas situado en la zona CBD de Barcelona con una superficie sobre rasante de casi 9.000m², repartidos entre una planta baja, una planta entresuelo y ocho plantas adicionales y una superficie bajo rasante de 1.700m². El activo constituye la sede española del Grupo Bertelsmann y sus filiales con un contrato de permanencia de 5 años.



19 Plaza Europa, 34

A inicios de 2017, Colonial refuerza su posición en Plaza Europa, una de las zonas de negocios de mayor desarrollo en los últimos años en la ciudad de Barcelona, con un nuevo proyecto para la construcción de un edificio de oficinas de 21 plantas con una superficie total sobre rasante de 14.000m² y 150 plazas de aparcamiento. El proyecto se desarrollará a través de una *Joint-Venture* con la sociedad Inmo, filial inmobiliaria de la familia Puig, propietaria del suelo, y cuya actual sede corporativa se ubica en el solar colindante. El inmueble obtendrá una certificación energética "Leed Gold".



Gal·la Placídia (Proyecto futuro - adquisición 2018)

Adquisición a principios de 2018 y en el marco del proyecto Alpha III, de un edificio de oficinas ubicado en la zona CBD de Barcelona con una superficie s/r de 4.300m². El activo se encuentra en una ubicación muy codiciada por las empresas de *coworking* debido a sus excelentes comunicaciones. El espacio se rehabilitará y se alquilará por completo a la empresa de *coworking* de Colonial: Utopic-US.





Madrid



Madrid



1 Paseo de Recoletos, 37-41

Paseo de Recoletos, 37-41 es un edificio emblemático situado en uno de los puntos neurálgicos de Madrid. Un emplazamiento único junto a la Plaza Colón, una zona caracterizada por su gran actividad económica y por la proliferación de distintivos edificios de empresas multinacionales así como hoteles y viviendas de alto nivel. La exquisita rehabilitación integral efectuada en el edificio lo ha convertido en un referente arquitectónico del eje Recoletos-Prado.



2 Génova, 17

Inmueble de oficinas de casi 5.000m², situado en la calle Génova, 17 en Madrid. En dicho inmueble, se ha realizado la renovación integral del edificio que ha permitido obtener la certificación Breeam Very Good.



3 Paseo de la Castellana, 52

Destaca este edificio por una inusual fachada, de estilo neoclásico y gran simplicidad de líneas que la estilizan y la personalizan. Su privilegiada situación, en una esquina, permite disfrutar a sus usuarios de una gran luminosidad. Su excepcional ubicación en pleno Paseo de la Castellana, el eje de negocios más importante de la ciudad, lo convierten en un gran edificio de oficinas y trabajar en él, un auténtico privilegio.





4 Paseo de la Castellana, 43

Moderno edificio de oficinas situado en el principal eje de negocios de la ciudad, cuenta con excelentes comunicaciones tanto por transporte público como privado. Su excelente localización, en el chaflán del Paseo de la Castellana con el de General Martínez Campos, y su amplia y elegante fachada que combina con gran refinamiento granito y cristal, hacen de este edificio un obligado punto de referencia visual en la Glorieta de Emilio Castelar.



5 Miguel Ángel, 11

La concepción de este singular edificio se articula a partir de una imponente fachada de doble cristal. Los espacios destinados a oficinas, completamente exteriores y diáfanos, se distribuyen a lo largo de la magnífica zona acristalada y alrededor de un núcleo central con tres ascensores. Situado en el distrito de negocios de Madrid, a escasos metros del Paseo de la Castellana, el edificio ocupa un lugar privilegiado en la confluencia de la calle Miguel Ángel con el Paseo del General Martínez Campos y disfruta de excelentes comunicaciones.



6 José Abascal, 56

Un edificio proyectado para transmitir solidez y elegancia. Consta de ocho plantas sobre rasante y una fachada sobria pero con entidad. Su estructura, compuesta por franjas de granito alternado con cristal, conjuga el grado justo de estabilidad con amplios ventanales que dejan pasar la luz. Su arquitectura, sensata y funcional, lo convierten en el edificio de oficinas perfecto. En pleno distrito de negocios de Madrid, a escasos metros del Paseo de la Castellana, goza de una ubicación excelente y una comunicación inmejorable.



Madrid



7 Santa Engracia

Inmueble “Core” de oficinas situado en la zona CBD de Madrid que cuenta con una superficie sobre rasante de casi 13.500m² de oficinas y 178 plazas de aparcamiento.



8 Poeta Joan Maragall, 53

Poeta Joan Maragall es una calle que arranca del Palacio de Congresos, sube paralela al Paseo de la Castellana y termina cerca de La Plaza de Castilla. Es en ese entorno, en su parte más alta, donde se erige este notable edificio de diez plantas caracterizado por un diseño elegante, con una estructura rectangular sin ostentaciones, de una concepción aparentemente sencilla. El edificio respira confort y una atmósfera de equilibrio y distinción sumamente agradable que se aprecia en las distintas partes que lo conforman.



9 Estébanez Calderón, 3-5 “Discovery building”

Inmueble adquirido en mayo de 2015, que se encuentra situado en la calle Estébanez Calderón, 3-5, a escasos metros del Paseo de la Castellana. Se realizó la demolición del edificio para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorpora las últimas tecnologías e innovación en materiales. El nuevo edificio de oficinas ofrece un total de 10.200m² de superficie alquilable, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios. Discovery Building ha obtenido el sello LEED Platinum, el máximo certificado de sostenibilidad.





10 Agustín de Foxá, 29

Edificio exclusivo de oficinas situado en una zona totalmente consolidada a escasa distancia de la Plaza de Castilla y frente a la estación de Chamartín. El edificio dispone de fachada de muro cortina terminada en aluminio color bronce. El edificio está configurado por una planta baja de acceso, una entreplanta y once plantas tipo sobre rasante, cada una de las cuales tiene 576m² alquilables de superficie totalmente exterior. Acceso directo mediante transporte público o privado. El complejo en el que está ubicado dispone de un aparcamiento propio.



11 Hotel Tryp Chamartín

Edificio destinado a uso hotelero situado en una zona totalmente consolidada a escasa distancia de la Plaza de Castilla y frente a la estación de Chamartín. La construcción destinada a hotel de tres estrellas consta de Planta Baja y 12 plantas sobre rasante con un total de 203 habitaciones. Acceso directo mediante transporte público o privado. El complejo dispone de un aparcamiento propio.



12 López de Hoyos, 35

Excepcional edificio de oficinas ubicado en una zona totalmente consolidada. Su imponente fachada, que armoniza piezas de piedra artificial, ladrillo visto y perfilería de muro-cortina, así como su aspecto moderno y tecnológicamente avanzado, despiertan, desde el primer momento, un gran interés. Pero no sólo la arquitectura exterior destaca de este singular inmueble. Cabe también resaltar la calidad y elegancia de sus espacios interiores, diseñados para albergar oficinas de primer nivel, en los que la funcionalidad y flexibilidad son requisitos indispensables.



Madrid



13 Príncipe de Vergara, 112

Inmueble situado en la calle Príncipe de Vergara, 112 en Madrid. Se ha realizado la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular, que incorporará las últimas tecnologías y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de aproximadamente 11.400m² de superficie alquilable, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios, así como la certificación energética "Leed Gold".



14 Francisco Silvela, 42

Inmueble contundente en su aspecto de moderna fortaleza pero con un diseño inteligente de líneas muy simples y elegantes que lo estilizan y convierten en un edificio distinto, de gran notoriedad, fácilmente destacable en cualquier entorno urbano. Sus tres fachadas acristaladas proporcionan una gran luminosidad, creando un ambiente sumamente grato a sus usuarios. Ubicado junto a la Avenida América, muy próximo al centro de negocios de la ciudad, permite un rápido acceso al Aeropuerto de Barajas.



15 Ortega y Gasset, 100

Sólido edificio cuya principal característica radica en la sobriedad de su estilo basado en una ausencia absoluta de motivos ornamentales que pudieran distraer o entorpecer la función para la que está pensado: ser un excelente edificio de oficinas que responda a cualquier demanda que pueda plantear una empresa o institución por compleja que ésta sea. Su ubicación, en el prestigioso barrio de Salamanca, núcleo financiero y de negocios, y en concreto, una de las calles con más renombre y actividad comercial de Madrid, son bazas importantes que añadir a su valoración.



16 Ramírez de Arellano, 37

Edificio perfectamente situado en la confluencia de la M-30 con la Av. América, en un entorno totalmente consolidado, a escasos minutos tanto del aeropuerto como del centro de la ciudad. Por su configuración, diseño arquitectónico y estratégica ubicación se trata, sin lugar a dudas, de un referente en el paisaje urbano de Madrid. Por su configuración y ubicación podríamos considerarlo como un edificio idóneo para una sede corporativa.



17 MV 49 Business Park

Complejo Inmobiliario ubicado en la madrileña calle de Martínez Villergas, junto a la confluencia de la M-30 y la Avenida de América. Su privilegiada situación, exento y rodeado de zonas ajardinadas, su majestuosa composición arquitectónica así como sus imponentes fachadas dispuestas a 4 vientos, lo convierten en un auténtico referente arquitectónico en la entrada a Madrid por Av. América. En sus inmediaciones, encontramos empresas multinacionales de primer nivel, que se han visto atraídas por sus rápidos y cómodos accesos y el alto grado de consolidación de la zona.



18 Alcalá, 30-32

Detrás de una fachada de estilo clásico y ubicado en un lugar tan representativo como es la Calle de Alcalá, en pleno centro histórico y del área de negocios, se esconde, sorpresivamente, uno de los bloques de oficinas de más alto nivel y prestigio de la ciudad. El edificio fue totalmente rehabilitado en 1995 con unos espectaculares resultados que lo convierten en uno de los edificios de oficinas más notables por su originalidad y calidad. Dos amplios atrios centrales facilitan una gran luminosidad, resolviendo brillantemente la carencia que planteaba la antigua estructura.

Madrid



19 Alfonso XII, 62

La singularidad de este inmueble reside en la habilidad con que están conjugados el clasicismo de sus volúmenes y la funcionalidad de sus espacios. El edificio ofrece en sus distintas plantas unos espacios especialmente diáfanos y flexibles a los que sus amplios ventanales aportan un alto nivel de luminosidad, así como unas excepcionales vistas sobre el paisaje urbano que lo envuelve. Una baza importante del edificio es su situación frente al Parque del Retiro, a escasos metros del Paseo del Prado y el eje de La Castellana.



20 José Abascal, 45

Colonial ha realizado una compra de un edificio situado en la calle José Abascal, 45 en Madrid. Se trata de un edificio arquitectónicamente singular, situado en la zona *Prime* CBD, alquilado a firmas de primer nivel, con una superficie superior a los 5.300m². Colonial ha llevado a cabo obras de rehabilitación del edificio. El importe de la inversión se sitúa en los 35 millones de euros, y confirma el posicionamiento de Colonial como uno de los líderes en activos *prime* en el mercado madrileño.



21 Serrano, 73

Activo situado en la calle Serrano, 73 en Madrid con localización única en el mercado "*Super-Prime*" de Madrid. El inmueble cuenta con una superficie de 4.200m², y es uno de los edificios de oficinas de Madrid con un mayor reconocimiento por su extraordinaria ubicación y calidad.



22 Santa Hortensia, 26-28

Inmueble que se engloba en el acuerdo con Grupo Finaccess y que se encuentra situado en la calle Santa Hortensia, 26-28 en Madrid. El activo cuenta con una superficie de 47.000m² y es considerado como uno de los 7 mayores edificios de oficinas en Madrid. El inmueble se sitúa en una parcela de 12.500m² estratégicamente situada, siendo un edificio único en sus características, que encaja perfectamente con la estrategia de Colonial de desarrollar la mejor cartera de edificios *prime* en España.



23 Paseo de la Castellana, 163

Inmueble de oficinas situado en la zona CBD de Madrid con una superficie sobre rasante de más de 10.900m², repartidos entre 11 plantas de oficinas y una planta baja destinada a locales. Adicionalmente dispone de dos plantas sótano. Las plantas son flexibles de 900m² aproximadamente con un diseño eficiente y alta luminosidad.

El edificio posee dos entradas: una en Paseo de la Castellana y otra en Poeta Joan Maragall, 50. Durante los próximos años, se rehabilitará el inmueble obteniendo el certificado Breeam Very Good.



24 Arturo Soria, 336

Compra, en el marco del proyecto Alpha III, de un inmueble de oficinas ubicado en el número 336 de la calle Arturo Soria de Madrid, que cuenta con una superficie de 8.663m² sobre rasante y casi 200 plazas de aparcamiento. El activo presenta actualmente una ocupación cercana al 100% y destaca el potencial recorrido que presenta el inmueble por su ubicación, calidad, tamaño, así como la flexibilidad de su espacio.

Madrid



25 Campus Méndez Álvaro

Solar adquirido en el marco del proyecto Alpha III y donde se creará un campus emblemático de 90.000m² en el sur del centro Madrid (zona Méndez Álvaro). Las obras empezarán a mediados del año 2019 y terminarán a finales de 2021. Será un macro proyecto donde se creará un campus innovador de uso mixto con oficinas y residencial de alta gama. El campus incluirá grandes áreas comunes de zonas verdes y servicios para los inquilinos del campus. El proyecto obtendrá las máximas certificaciones energéticas.



26 Méndez Álvaro II

Solar adquirido en el marco del proyecto Alpha III y complementario a la adquisición del Campus Méndez Álvaro, y en el que se desarrollará un nuevo edificio de oficinas de referencia de 20.275m² en el sur del centro de Madrid (zona de Méndez Álvaro). El edificio dispondrá de 16 plantas de oficinas y de 270 plazas de aparcamiento. Las plantas serán flexibles de unos 1.300m² aproximadamente y con un diseño eficiente, que permitirá obtener las máximas certificaciones energéticas. Las obras de construcción comenzarán en 2018 y los activos se entregarán en la segunda mitad de 2020 (un año antes del Campus Méndez Álvaro).



● EGEO - Campo de las Naciones (adquisición 2018)

Adquisición a principios de 2018 y en el marco del proyecto Alpha III, de un edificio de oficinas ubicado en Campo de las Naciones, que cuenta con una superficie de 18.000m², distribuidos en 6 plantas y con 350 plazas de aparcamiento. El activo consta de dos alas de distribución independientes, con un atractivo vestíbulo central coronado por una claraboya, que proporciona buena iluminación a las áreas interiores. Las plantas son flexibles con 3.000m² divisibles hasta en 8 módulos, que permiten la posibilidad de acomodar a varios tenants. El activo se encuentra en la mejor zona de Campo de las Naciones y posee excelentes conexiones de transporte público. El activo presenta actualmente una ocupación del 93%.







Paris

París



1 Louvre Saint-Honoré

Este inmueble, caracterizado por un emplazamiento de primera categoría, enfrente del Louvre, cuenta con enormes plantas funcionales, con una superficie de 5.400m² por planta. Se ha puesto en marcha un proyecto de desarrollo del espacio de “*retail*” en las plantas bajo rasante, planta baja y primera de dicho edificio. Dicho proyecto “*Prime Factory*” se realizará con acabados y especificaciones técnicas de máxima calidad para atraer *tenants* de primer nivel.



2 Washington Plaza

Con una amplitud de 8.000m² y cerca de la avenue des Champs Élysées, el “Washington Plaza” figura en el primer rango de los conjuntos terciarios Parísinos.

Se está llevando a cabo un proyecto ambicioso de remodelación del centro de negocios para transformar radicalmente el funcionamiento, la identidad y la imagen de este lugar con la creación de un gran vestíbulo junto a la avenue de Friedland y de una espectacular galería interior abierta a espacios paisajísticos privados.



3 Galerie des Champs-Élysées

Simboliza una de las más prestigiosas localizaciones de París y está situada junto a la avenue des Champs Élysées, en el tramo más frecuentado. Se han realizado grandes trabajos de reestructuración en la galería. Totalmente rediseñada por Jean Nouvel, ha recuperado el orgullo y la elegancia. Este nuevo conjunto, que destila clase, de estilo haussmaniano y sobrio, presenta rasgos de modernidad con alumbrado y escaleras mecánicas en metal negro.

Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas





4 90 Champs-Élysées

Situado sobre la galerie des Champs Élysées, este inmueble contemporáneo, remodelado recientemente por Jean Nouvel, cuenta con una fachada recubierta de piedra tallada utilizada en los edificios haussmanianos más bellos. El edificio sufrió una reestructuración y presenta tres preciosas plantas luminosas de 1.200m².



5 92 Champs-Élysées Ozone

Lugar de residencia de Thomas Jefferson durante su estancia en París de 1785 a 1789, es uno de los inmuebles mejor situados de la avenue des Champs Élysées, en la esquina con la rue de Berri. Se realizó una reestructuración global del edificio para darle todo el prestigio y se completó en 2012 cuando las oficinas obtuvieron la certificación HQE®.

El inmueble está ocupado por comercios en la planta baja y por oficinas de alto *standing* en los cinco pisos superiores.



6 Cézanne Saint-Honoré

Este conjunto inmobiliario excepcional utilizado para oficinas, comercios y viviendas está constituido por dos edificios autónomos enfrente uno de otro situados a ambos lados de una calle privada de 100 metros de largo por 15 metros de ancho, en el corazón de la zona de negocios tradicional de la capital. Inaugurado en marzo de 2005, después de una restauración ejemplar, el edificio data de los años treinta y se caracteriza por la ausencia de muros de carga que permiten que haya grandes plantas funcionales. Galardonado con dos premios en 2004 y 2005, el “Cézanne Saint-Honoré” constituye una de las joyas de SFL.

París



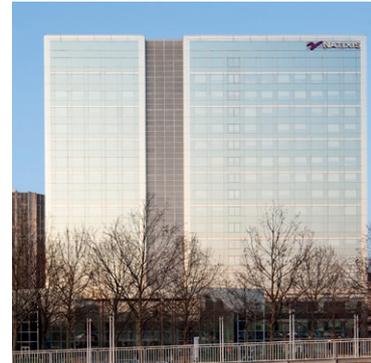
7 Édouard VII

Con una superficie de una hectárea y media, el conjunto haussmaniano Édouard VII está situado entre la Opéra Garnier, la Madeleine y el boulevard des Capucines. Su emplazamiento en el corazón de uno de los barrios más concurridos de París y el prestigio de su arquitectura, resultante de una profunda reestructuración, lo convierten en un escaparate excepcional. La voluntad de SFL es permitir que este conjunto histórico se modernice y enriquezca mediante la remodelación de los espacios de oficinas, la recepción, las zonas residenciales a través de la vegetalización de los pasillos interiores y de la animación de la calle comercial.



8 176 Charles de-Gaulle

Situado en el eje que une l'Étoile y La Défense, este inmueble, cuya parte central de la fachada se extiende enfrente de los nuevos jardines paisajistas, cuenta con oficinas y un gran local comercial en la planta baja.



9 Rives de Seine

Situada a la orilla del Sena cerca de la gare de Lyon y del núcleo de transportes colectivos, este inmueble es uno de los grandes emblemas de la renovación del barrio de negocios del este Parísino. Erigido en 1974, este edificio de 16 plantas cuenta con un gran vestíbulo que domina el Sena. Se realizó una importante rehabilitación del inmueble, que concluyó en 2001. Esto ha permitido diseñar unas plantas modernas de 1.200m², luminosas y flexibles.

Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas





10 96 Iéna

Futuro proyecto para la creación de un complejo de oficinas *prime* situado en el corazón del CBD de París, cerca de "l'Arc de Triomphe". El proyecto será diseñado por el famoso arquitecto francés Dominique Perrault, creando un edificio icónico con acabados y especificaciones técnicas de alta calidad. Se optimizarán los espacios comunes de las plantas de oficinas y se crearán espacios verdes en el patio interior, así como un atrium interno que permitirá la entrada de luz hasta la planta -2. El inmueble dispondrá de las mejores certificaciones energéticas y tiene previsto su inicio en 2018 y finalización en 2020.



11 131 Wagram

Situado a igual distancia del parque Monceau y de la place de l'Étoile, el inmueble hace esquina con la rue de Prony. Este inmueble, que cuenta con una terraza y un jardín interior, se compone de nueve plantas de oficinas, construidas sobre cinco sótanos. Cuenta con plantas luminosas de alrededor de 800m² que se pueden acondicionar de un modo flexible, un auditorio, un restaurante... Los locales se han renovado interiormente entre 2004 y 2005.



12 103 Grenelle

En la Rive Gauche, en el *quartier des Ministères*, este complejo histórico está dominado por una torre que alojaba en el siglo XIX la primera red de telégrafo óptico de Chappe y, hasta hace poco, la Administración de las líneas de telégrafo. Desde mitad de 2009, después de una gran reestructuración de dos años, el inmueble cuenta con 15.000m² de oficinas para arrendar de primera categoría, con la certificación HQE®. Ofrece a la vez plantas que permiten la distribución tradicional con tabiques y espacios preciosos de más de 1.500m² en la torre Chappe para distribuciones paisajísticas o mixtas. El complejo también presenta un alto nivel de prestaciones de servicios.

París



13 Haussmann Saint-Augustin

En 2007, después de dos años de trabajo, SFL ha transformado cuatro inmuebles del boulevard Haussmann en un conjunto terciario de muy alto *standing* para unas condiciones de trabajo óptimas. Con una superficie de alrededor de 13.000m² en siete pisos, que se despliegan por un lineal de fachada de 82 metros de sillería, se articula alrededor de un gran vestíbulo central iluminado por una vidriera. La utilización de materiales naturales y nobles proporciona calidez y esteticismo arquitectónico, mientras que la decoración interior, elegante, añade un toque clásico a lo contemporáneo.

14 6 Hanovre

Detrás de una fachada de “*Art nouveau*”, este inmueble de 1908, inscrito en el registro complementario de monumentos históricos, es obra del arquitecto Adolphe Bocage. Cuenta con un gran vestíbulo de entrada dotado de una gran escalera de herradura. La fachada está compuesta por dos vanos rectangulares en el tercer piso con balcones vidriados encima. El hormigón de la fachada, del vestíbulo y del hueco de la escalera está cubierto de gres de Alexandre Bigot. El inmueble está situado en el centro de la ciudad financiera, cerca de la Bolsa de París y domina el *quartier* de l’Opéra, gracias a su gran terraza panorámica. Recientemente, se ha realizado una esmerada restauración para ofrecer oficinas bien distribuidas y luminosas.

15 #Cloud

Compuesto por tres edificios, el “#Cloud” está situado muy cerca del Palais Brongniart y de l’Opéra, en la ciudad financiera. Este conjunto inmobiliario es objeto de un redesarrollo importante para crear un espacio vital único en plantas flexibles y modernas dotadas de servicios prestigiosos: centro de negocios, conserjería, restaurante, terraza panorámica, sala de *fitness*...

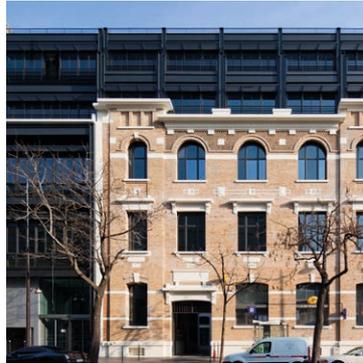
Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas





16 Le Vaisseau

Situado en la île Saint-Germain, el inmueble “Le Vaisseau” (en español, El Barco) toma su nombre de su forma atípica. Su fachada evoca una arquitectura naval con un techo móvil que se puede abrir completamente en toda su longitud. El arquitecto Jean Nouvel diseñó este edificio de más de 6.000m² y lo concluyó en 1992 con el concepto innovador de “Un barco amarrado a una isla”. SFL lo adquirió en 2006 y quiso reintegrar plenamente Le Vaisseau en su entorno mediante la reinterpretación del concepto inicial y participando en la valorización del patrimonio del lugar.



17 112 Wagram

Situado entre la place de l'Étoile y la porte de Champerret, el “112 Wagram” se distingue por la elegancia de su arquitectura industrial, su diseño interior contemporáneo, la utilización de materiales nobles, pero también por su volumen interior: cerca de cuatro metros de altura desde el techo en el primer y segundo piso, tres grandes terrazas, un patio y un jardín interior arbolado. Detrás de su fachada metálica de ladrillo y cristal, este conjunto de oficinas nuevas cuenta con dos plantas de más de 1.100m², flexibles, eficientes y luminosas.



18 4-8 Rue Condorcet

Situado en el distrito 9, el edificio Condorcet se encuentra cerca del CBD de París y los principales centros de transporte. Toda la propiedad data de finales del siglo XIX y consta de 7 edificios. Goza de una ubicación prominente bordeado por cuatro calles: rue Maubeuge, rue Condorcet y el Pétrelle y la rue du Faubourg Poissonnière. Este complejo está lleno de historia a través de la conservación de los elementos históricos. El interior de los edificios incluye muchas características neoclásicas, como las columnas talladas, techos pintados o muchos elementos decorativos en mármol y madera. El prestigio de los edificios se ve reforzada por la escalera monumental del edificio central y amplio patio ajardinado.

Construido a partir de 1863 por el arquitecto Léon Armand Daru, el inmueble tiene una arquitectura de prestigio y es la ubicación histórica de GDF Grupo que lo ocupa desde su construcción.

París



19 9 Avenue Percier

Edificio de oficinas de 6.000m², situado en la Avenida Percier número 9 en el distrito 8 de París. Este edificio de estilo Art Decó y ubicado en el distrito central de negocios, ofrece plantas de oficinas flexibles y eficientes y cuenta con las mejores prestaciones que definen un edificio de calidad *prime* en la capital francesa.



20 112-122 Av. Emile Zola

El Grupo Colonial cerró a principios de 2017, a través de su filial francesa, una transacción por un importe de 165€m para adquirir la sede histórica del Grupo SMA. El inmueble se encuentra en una ubicación "*Prime*" en 112-122 Avenue Emile Zola, en el centro del distrito 15 de París. El inmueble tiene una superficie de aproximadamente 21.000m². SMA se ha mudado a una nueva sede en el 4T de 2017, momento en que el Grupo reestructurará el inmueble para transformarlo en uno de los mayores complejos de oficinas en el sur de la capital francesa. El proyecto dispondrá de 1.400m² de planta con gran luminosidad y funcionalidad eficiente. Dispondrá de una doble entrada optimizando la divisibilidad y con un jardín arbolado que rodea el activo.

Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas









10

Estrategia
a futuro

10. Estrategia a futuro

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

La compañía tiene una capitalización de mercado de más de 4.000 millones de euros con un free float en entornos del 60% y gestiona un volumen de activos de más de 9.000 millones de euros.

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

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

- > Un modelo de negocio focalizado en la transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones *prime*, principalmente el CBD (Central Business District).
- > Máximo compromiso en la creación de oficinas que responden a las mejores exigencias del mercado, con especial énfasis en la eficiencia y en la sostenibilidad.
- > Una estrategia paneuropea diversificada en los mercados de oficinas de Barcelona, Madrid y París.
- > Una estrategia de inversión que combina adquisiciones “Core” con adquisiciones “Prime Factory” con componentes “value added”.
- > Un enfoque claramente industrial inmobiliario para capturar una creación de valor superior a la media del mercado.

Colonial es hoy la compañía Europa con mayor focalización en zonas centro de ciudad y lidera el mercado inmobiliario español en términos de calidad, sostenibilidad y eficiencia de su *portfolio* de oficinas.

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

En los últimos tres años, el grupo ha ejecutado exitosamente su programa de adquisiciones realizando inversiones por más de 1.500 millones de euros (importes comprometidos incl. capex futuro). Todas las adquisiciones corresponden a activos en buenas ubicaciones con buenos fundamentos, potencial de retorno adicional a través de reposicionamiento inmobiliario y siempre manteniendo siempre la máxima disciplina financiera.

La estructura de capital es sólida, con un LTV por debajo del 40% (uno de los más bajos del sector) y uno de los mejores *rating* en el sector español.

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

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







11

Sobre
el Informe

11. Sobre el Informe

El Informe Anual Integrado de Colonial 2017 representa la integración de los contenidos de la estrategia empresarial, gobierno corporativo, desempeño actual y proyecciones a futuro, así como la cuarta publicación de la organización en materia de Responsabilidad Social Corporativa.

Características del Informe

Estándares considerados en la elaboración del Informe Anual Integrado 2017

El Grupo Colonial ha elaborado el Informe Anual Integrado del 2017 incluyendo, además de la información que se comprendía en los informes anuales en años anteriores, toda la información sobre el desempeño en materia Medioambiental, Social y Gubernamental, así como la comparativa con 2016 para poder ver la progresión de la compañía.

Para ello la empresa ha utilizado los principios de elaboración de informes de sostenibilidad de Global Reporting Initiative (GRI), en su versión estándares y en línea con la opción exhaustiva, modelo de referencia en la elaboración de memorias RSC y la nueva versión de EPRA (European Public Real Estate Association). En esta línea, Inmobiliaria Colonial ha realizado un estudio para poder adaptarse a las mejores prácticas del mercado en materia de *reporting*.

Para su elaboración, primero se realizó un nuevo estudio de materialidad contemplando todos los aspectos en materia Medioambiental, Social y Gubernamental que puedan influir en la compañía y sobre todo en sus grupos interés, prestando especial atención los compromisos de la compañía con estos.

El objetivo principal del informe anual, es dar a conocer a todos los grupos de interés el desempeño en materia de RSC de Colonial durante 2017, así como sus objetivos para 2018.



Asuntos Materiales	Grupo de Interés	Indicadores GRI	EPRA sBPR	Dentro/fuera de la Organización	Capítulo del Informe donde se trata el asunto
1. Ubicación y accesibilidad	Clientes	GRI 416-1	EPRA-H&S-Asset	Dentro y Fuera	3. Evolución del negocio
2. Eficiencia del servicio de la Compañía	Clientes Sociedad	GRI 203-1 GRI 203-2 GRI 307-1		Dentro y Fuera	3. Evolución del negocio 7. Relación con la comunidad
3. Comunicación y satisfacción del cliente	Clientes	GRI 102-43 GRI 102-44		Dentro y Fuera	3. Evolución del negocio
4. Certificación	Clientes	GRI 102-44 GRI 102-5 GRI 417-1 GRI CRE8	EPRA-Cert-Tot	Dentro y Fuera	3. Evolución del negocio 7. Relación con la comunidad
5. Generación de valor para el accionista	Clientes Sociedad	GRI 201-1 GRI 201-3		Dentro y Fuera	3. Evolución del negocio
6. Relevancia de las inversiones en RSC (CAPEX/OPEX)	Clientes Sociedad Accionistas e inversores			Dentro y Fuera	6. Eco-eficiencia
7. Consumo responsable (energía, materias primas, agua y residuos)	Sociedad Clientes	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	Dentro	6. Eco-Eficiencia

Asuntos Materiales	Grupo de Interés	Indicadores GRI	EPRA sBPR	Dentro/fuera de la Organización	Capítulo del Informe donde se trata el asunto
8. Gestión y eficiencia de las emisiones	Sociedad	GRI 305-1	EPRA-GHG-Dir-Abs	Dentro	6. Eco-Eficiencia
	Clientes	GRI 305-2	EPRA-GHG-Indir-Abs		
		GRI 305-5			
9. Seguridad y gestión de riesgos ambientales	Sociedad	GRI CRE8	EPRA-Cert-Tot	Dentro y Fuera	6. Eco-Eficiencia
	Clientes				
	Proveedores				
	Empleados				
10. Compras y relaciones con proveedores	Proveedores	GRI 204-1		Dentro y Fuera	5. Equipo de profesionales
		GRI 308-1			
11. Atracción del talento y formación	Empleados	GRI 401-1	EPRA-Emp-Turnover	Dentro	5. Equipo de profesionales
		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. Diversidad e igualdad de oportunidades	Empleados	GRI 401-1	EPRA-Emp-Turnover	Dentro	5. Equipo de profesionales
		GRI 401-2	EPRA-Diversity-Emp		
		GRI 401-3			
		GRI 402-1			
		GRI 405-1			
13. Seguridad y Salud	Empleados	GRI 403-1	H&S-Emp	Dentro y Fuera	5. Equipo de profesionales
		GRI 403-2			
		GRI 403-4			
14. Calidad de Vida	Empleados	GRI 405-1	EPRA-Diversity-Emp	Dentro y Fuera	5. Equipo de profesionales
	Clientes	GRI 416-1	EPRA-H&S-Asset		
		GRI 417-1			
		GRI 102-43			
		GRI 102-44			
				3. Evolución del negocio	

Asuntos Materiales	Grupo de Interés	Indicadores GRI	EPRA sBPR	Dentro/fuera de la Organización	Capítulo del Informe donde se trata el asunto
15. Gobierno y Transparencia	Sociedad	GRI 205-1		Dentro	1. Estructura accionarial y Gobierno Corporativo
	Clientes	GRI 205-2			
	Empleados	GRI 205-3			
	Accionistas e inversores				
16. Ética en los negocios	Sociedad	GRI 205-2		Dentro	1. Estructura accionarial y Gobierno Corporativo
	Clientes	GRI 205-3			
	Empleados	GRI 419-1			
	Accionistas e inversores	GRI 307-1			
17. Compromiso con la Comunidad Local	Sociedad	GRI 203-1		Dentro y Fuera	7. Relación con la comunidad
18. Tecnología y Digitalización	Sociedad			Dentro y Fuera	3. Evolución del negocio
	Clientes				
	Accionistas e inversores				
	Empleados				

Publicaciones Corporativas

El presente Informe forma parte del ejercicio de transparencia llevado a cabo desde el Grupo Colonial y se suma a cuatro informes más publicados por Colonial para comunicar las actividades llevadas a cabo en el ejercicio 2017.

- > Informe de Gobierno Corporativo Grupo Colonial 2017: <http://www.inmocolonial.com/>
- > Resultados anuales 2017 <http://www.inmocolonial.com/>
- > Résultats Annuels 2017 <http://www.fonciere-lyonnaise.com/fr>
- > Memoria RSE SFL <http://www.fonciere-lyonnaise.com/fr>

Metodologías de cálculo

Para el cálculo de las emisiones de CO₂ generadas por el Grupo Colonial, se han tomado como referencia la metodología de cálculo y los coeficientes de emisión establecidos por la Comisión Internacional de la Energía, la base de datos de la French Environment & Energy Management Agency, y la European Public Real Estate Association, versión 2.0.

Puntos de Contacto del Grupo Colonial

Inmobiliaria Colonial

Avenida Diagonal, 532, 08006 Barcelona

Teléfono: 93 404 79 00.

Website: www.inmocolonial.com

Información General:

informacio@inmocolonial.com

Relación Inversores:

inversores@inmocolonial.com

Accionistas:

accionistas@inmocolonial.com

Patrimonio Alquileres:

patrimoni@inmocolonial.com

Recursos Humanos:

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



Índices GRI &
EPRA BPR'S

12. Índice de Contenidos GRI

Estándares universales

Contenidos Generales	Descripción	Página(s)	Alcance
Perfil de la organización			
GRI 102-1	Nombre de la organización.	Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	Grupo Colonial
GRI 102-2	Descripción de las actividades de la organización. Las marcas, productos y servicios principales, incluida una explicación de cualquier producto o servicio que esté prohibido en ciertos mercados.	44-48 / 62-70/ 146-188	Grupo Colonial
GRI 102-3	Lugar donde se encuentra la sede la organización.	P.º de la Castellana, 52 28046 Madrid	Grupo Colonial
GRI 102-4	Número de países en los que opera la organización e indicación de aquellos países donde la organización lleva a cabo operaciones significativas o que tienen una relevancia específica para los asuntos de sostenibilidad objeto de la memoria.	5	Grupo Colonial
GRI 102-5	Naturaleza del régimen de propiedad y forma jurídica.	28	Grupo Colonial
GRI 102-6	Mercados servidos, e incluir las ubicaciones geográficas en las que se ofrecen los productos y servicios; los sectores servidos y los tipos de clientes y beneficiarios.	5, 47-48 / 146-188	Grupo Colonial
GRI 102-7	Escala de la organización, indicando: número de empleados, número de operaciones, ventas netas, capitalización desglosada en términos de deuda y patrimonio, y cantidad de productos o servicios ofrecidos.	4, 36, 44, 97	Grupo Colonial
GRI 102-8	El número total de empleados por contrato laboral y por tipo de contrato (permanente o temporal) y por sexo y por región. Así como si una parte significativa de las actividades de la organización la llevan a cabo trabajadores que no sean empleados (naturaleza y la magnitud del trabajo realizado por éstos). Explicación de cómo se han recopilado los datos, incluidas las suposiciones que se han hecho.	97,98	Grupo Colonial
GRI 102-09	Descripción de la cadena de suministro de la organización, incluidos los elementos principales relacionados con las actividades, marcas principales, productos y servicios de la organización.	87-88, 109	Grupo Colonial
GRI 102-10	Comunique todo cambio significativo que haya tenido lugar durante el periodo objeto de análisis en el tamaño, la estructura, la propiedad accionarial o la cadena de suministro de la organización.	16-18, 28, 38-39	Grupo Colonial
GRI 102-11	Indique cómo aborda la organización, si procede, el principio de precaución.	11,12	Grupo Colonial

Contenidos Generales	Descripción	Página(s)	Alcance
GRI 102-12	Elabore una lista de las cartas, los principios u otras iniciativas externas de carácter económico, ambiental y social que la organización suscribe o ha adoptado.	32, 40, 122-124, 132-135	Grupo Colonial
GRI 102-13	Lista de las principales afiliaciones a entidades del sector u otras asociaciones y las organizaciones de defensa de intereses a nivel nacional o internacional.	32,40, 122-124	Grupo Colonial
Estrategia			
GRI 102-14	Declaración del más alto responsable de la toma de decisiones de la organización (como el director general, el presidente o cargo equivalente) sobre la relevancia de la sostenibilidad para la organización y su estrategia para abordar la sostenibilidad.	10-12	Grupo Colonial
GRI 102-15	Descripción de los principales impactos, riesgos y oportunidades.	22-25 / 192	Grupo Colonial
Ética e integridad			
GRI 102-16	Describa los valores, los principios, los estándares y las normas de la organización, tales como códigos de conducta o códigos éticos.	23-25	Grupo Colonial
GRI 102-17	Describa los mecanismos internos y externos para solicitar asesoramiento sobre la conducta ética y jurídica y sobre la integridad de la organización; e informar preocupaciones relacionadas con conductas no éticas o ilegales y con la integridad de la organización.	22-25	Grupo Colonial
Gobernanza			
GRI 102-18	Describa la estructura de gobierno de la organización, sin olvidar los comités del órgano superior de gobierno. Indique qué comités son responsables de la toma de decisiones sobre cuestiones económicas, ambientales y sociales.	17-22 / 26-27	Grupo Colonial
GRI 102-19	Describa la estructura de gobernanza de la organización, incluidos los comités del máximo órgano de gobierno y los comités responsables de la toma de decisiones sobre temas económicos, ambientales y sociales.	17-22	Grupo Colonial
GRI 102-20	Indique si existen en la organización cargos ejecutivos o con responsabilidad en cuestiones económicas, ambientales y sociales, y sus titulares rinden cuentas directamente ante el órgano superior de gobierno.	17-27	Grupo Colonial
GRI 102-21	Describa los procesos de consulta entre los grupos de interés y el órgano superior de gobierno con respecto a cuestiones económicas, ambientales y sociales. Si se delega dicha consulta, señale a quién y describa los procesos de intercambio de información con el órgano superior de gobierno.	23/ 92	Grupo Colonial

Contenidos Generales	Descripción	Página(s)	Alcance
GRI 102-22 / EPRA-Gov-Board	Describa la composición del máximo órgano de gobierno y sus comités de acuerdo con las siguientes variables: nivel ejecutivo o no ejecutivo; independencia; antigüedad en el órgano de gobierno; número de cargos significativos y compromisos de cada persona y naturaleza de los compromisos; sexo; afiliación a grupos sociales infrarrepresentados; competencias relacionadas con temas económicos, ambientales y sociales; representación de los grupos de interés.	17-18 / Apartados C.1.2 y C.1.3 del IAGC 2017	Grupo Colonial
GRI 102-23	Indique si la persona que preside el órgano superior de gobierno ocupa también un puesto ejecutivo. De ser así, describa sus funciones ejecutivas y las razones de esta disposición.	18 / Apartado C del IAGC 2017	Grupo Colonial
GRI 102-24/ EPRA-Gov-Selección	Describa los procesos de nombramiento y selección del órgano superior de gobierno y sus comités, así como los criterios en los que se basa el nombramiento y la selección de los miembros del primero.	Apartado C del IAGC 2017	Grupo Colonial
GRI 102-25/ EPRA-Gov-Col	Describa los procesos mediante los cuales el órgano superior de gobierno previene y gestiona posibles conflictos de intereses. Indique si los conflictos de intereses se comunican a las partes interesadas.	25 / Apartado D.6 del IAGC 2017	Grupo Colonial
GRI 102-26	Las funciones que desempeñan los altos ejecutivos y el máximo órgano de gobierno en el desarrollo, la aprobación y la actualización del objetivo de la organización, las declaraciones de valores o misiones, las estrategias, las políticas y los objetivos relacionados con temas económicos, ambientales y sociales.	Apartado C del IAGC 2017	Grupo Colonial
GRI 102-27	Señale qué medidas se han tomado para desarrollar y mejorar el conocimiento colectivo del órgano superior de gobierno con relación a los asuntos económicos, ambientales y sociales.	19-21, 23 / Apartado G del IAGC 2017	Grupo Colonial
GRI 102-28	A. Describa los procesos de evaluación del desempeño del órgano superior de gobierno en relación con el gobierno de los asuntos económicos, ambientales y sociales. Indique si la evaluación es independiente y con qué frecuencia se lleva a cabo. Indique si se trata de una autoevaluación. B. Describa las medidas adoptadas como consecuencia de la evaluación del desempeño del órgano superior de gobierno en relación con la dirección de los asuntos económicos, ambientales y sociales; entre otros aspectos, indique como mínimo si ha habido cambios en los miembros o en las prácticas organizativas.	Apartado C.1.20 del IAGC 2017	Grupo Colonial
GRI 102-29	Describa la función del máximo órgano de gobierno en la identificación y gestión de temas económicos, ambientales y sociales y sus impactos, riesgos y oportunidades (incluida su función en la aplicación de los procesos de debida diligencia). Si la consulta al grupo de interés se usa para ayudar al máximo órgano de gobierno en la identificación y gestión de temas económicos, ambientales y sociales y sus impactos, riesgos y oportunidades.	22-25/ Apartados C y E del IAGC 2017	Grupo Colonial

Contenidos Generales	Descripción	Página(s)	Alcance
GRI 102-30	Describa la función del órgano superior de gobierno en el análisis de la eficacia de los procesos de gestión del riesgo de la organización en lo referente a los asuntos económicos, ambientales y sociales.	22-25/ Apartados C y E del IAGC 2017	Grupo Colonial
GRI 102-31	Indique La frecuencia con la que el máximo órgano de gobierno lleva a cabo la evaluación de temas económicos, ambientales y sociales y sus impactos, riesgos y oportunidades.	22-25/ Apartados C y E del IAGC 2017	Grupo Colonial
GRI 102-32	Indique cuál es el comité o el cargo de mayor importancia que revisa y aprueba la memoria de sostenibilidad de la organización y se asegura de que todos los aspectos materiales queden reflejados.	Consejo de Administración	Grupo Colonial
GRI 102-33	Describa el proceso para transmitir las preocupaciones importantes al órgano superior de gobierno.	Apartado C del IAGC 2017	Grupo Colonial
GRI 102-34	Señale la naturaleza y el número de preocupaciones importantes que se transmitieron al órgano superior de gobierno; describa asimismo los mecanismos que se emplearon para abordarlas y evaluarlas.	Apartado C del IAGC 2017	Grupo Colonial
GRI 102-35	A. Describa Las políticas de remuneración para el máximo órgano de gobierno y los altos ejecutivos en lo que atañe a los siguientes tipos de remuneración: sueldo fijo y variable, bonificaciones de contratación o los pagos de incentivos de contratación; indemnizaciones por despido; reembolsos; y los beneficios por jubilación, incluida la diferencia entre los planes de beneficios y las tasas de contribución del máximo órgano de gobierno, los altos ejecutivos y todos los demás empleados. B. Describa la relación existente entre los criterios de desempeño de las políticas de remuneración y los objetivos del máximo órgano de gobierno y de los altos ejecutivos en temas económicos, ambientales y sociales.	Apartado C del IAGC 2017	Grupo Colonial
GRI 102-36	Describa los procesos mediante los cuales se determina la remuneración. Indique si se recurre a consultores para determinar la remuneración y si estos son independientes de la dirección. Señale cualquier otro tipo de relación que dichos consultores en materia de retribución puedan tener con la organización.	Informe Anual de Retribuciones	Grupo Colonial
GRI 102-37	Explique cómo se solicita y se tiene en cuenta la opinión de los grupos de interés en lo que respecta a la retribución, incluyendo, si procede, los resultados de las votaciones sobre políticas y propuestas relacionadas con esta cuestión.	Apartado C del IAGC 2017	Grupo Colonial
GRI 102-38	Calcule la relación entre la retribución total anual de la persona mejor pagada de la organización en cada país donde se lleven a cabo operaciones significativas con la retribución total anual media de toda la plantilla (sin contar a la persona mejor pagada) del país correspondiente.	No se dispone de procesos para el reporte de esta información	Grupo Colonial
GRI 102-39	Calcule la relación entre el incremento porcentual de la retribución total anual de la persona mejor pagada de la organización en cada país donde se lleven a cabo operaciones significativas con el incremento porcentual de la retribución total anual media de toda la plantilla (sin contar a la persona mejor pagada) del país correspondiente.	No se dispone de procesos para el reporte de esta información	Grupo Colonial

Contenidos Generales	Descripción	Página(s)	Alcance
Participación de los grupos de interés			
GRI 102-40	Elabore una lista de los grupos de interés vinculados a la organización.	92	Grupo Colonial
GRI 102-41	Porcentaje del total de empleados cubiertos en los acuerdos de negociación colectiva.	98	Grupo Colonial
GRI 102-42	Indique en qué se basa la elección de los grupos de interés con los que se trabaja.	88, 92	Grupo Colonial
GRI 102-43	Describa el enfoque de la organización sobre la participación de los grupos de interés; por ejemplo, la frecuencia con que se colabora con los distintos tipos y grupos de partes interesadas, o señale si la participación de un grupo se realizó específicamente en el proceso de elaboración de la memoria.	33, 87-88, 92	Grupo Colonial
GRI 102-44	Señale qué cuestiones y problemas clave han surgido a raíz de la participación de los grupos de interés y describa la evaluación hecha por la organización, entre otros aspectos mediante su memoria. Especifique qué grupos de interés plantearon cada uno de los temas y problemas clave.	Capítulos: 3. Evolución del Negocio, 4. Negocio responsable, 5. Equipo de profesionales, 6. Eco-Eficiencia, 7. Relación con la comunidad	Grupo Colonial
Prácticas para la elaboración de informes			
GRI 102-45	Elabore una lista de las entidades que figuran en los estados financieros consolidados de la organización y otros documentos equivalentes. Señale si alguna de las entidades que figuran en los estados financieros consolidados de la organización y otros documentos equivalentes no figuran en la memoria.	28; CCAA	Grupo Colonial
GRI 102-46	Explicación del proceso para definir los contenidos del informe y las Coberturas de los temas. Explicación de cómo ha aplicado la organización los Principios para definir los contenidos del informe.	196-199	Grupo Colonial
GRI 102-47	Lista de los temas materiales identificados en el proceso de definición de los contenidos del informe.	196-199	Grupo Colonial
GRI 102-48	Describa las consecuencias de los ajustes de la información de memorias anteriores y sus causas.	Han sido indicadas en cada uno de los casos mediante notas directas	Grupo Colonial
GRI 102-49	Cambios significativos con respecto a los periodos objeto del informe anterior en la lista de temas materiales y Coberturas de los temas.	87-88	Grupo Colonial

Contenidos Generales	Descripción	Página(s)	Alcance
Perfil del informe			
GRI 102-50	Periodo de <i>reporting</i> del informe.	Año natural 2017	Grupo Colonial
GRI 102-51	Fecha de la última memoria.	Año natural 2016	Grupo Colonial
GRI 102-52	Ciclo de presentación del informe.	Anual	Grupo Colonial
GRI 102-53	Facilite un punto de contacto para solventar las dudas que puedan surgir sobre el contenido de la memoria.	200	Grupo Colonial
GRI 102-54	Declaración de la organización que ha elaborado el informe de conformidad con los estándares GRI, usando alguna de las siguientes fórmulas: i. “Este informe se ha elaborado de conformidad con los estándares GRI: opción Esencial”; ii. “Este informe se ha elaborado de conformidad con los Estándares GRI: opción Exhaustiva”.	196	Grupo Colonial
GRI 102-55	Presente el índice de contenidos GRI, que especifica todos los estándares GRI utilizados y enumera todos los contenidos incluidos en el informe. b. Para cada contenido, el índice de contenidos debe incluir: el número del contenido, los números de página o URL y los motivos para la omisión, en caso de que no sea posible aportar el contenido necesario.	Capítulo 12. Índices de Contenido GRI	Grupo Colonial
GRI 102-56	Descripción de la política y las prácticas actuales de la organización acerca de cómo solicitar la verificación externa del informe. Si el informe se ha verificado externamente: referencia al informe de verificación externa, las declaraciones o las opiniones (descripción de lo que se ha verificado y lo que no y sobre la base de qué, estándares de verificación, el nivel de verificación obtenido y cualquier limitación del proceso de verificación; la relación entre la organización y el proveedor de la verificación; si y cómo están implicados el máximo órgano de gobierno o los altos ejecutivos en la solicitud de verificación externa del informe de sostenibilidad de la organización.	El Informe no ha sido verificado	Grupo Colonial
Enfoque de gestión			
GRI 103-1	Explicación del tema material y sus fronteras	86-88	Grupo Colonial
G4-103-2	Enfoque de gestión y componentes	86-88	Grupo Colonial
G4-103-3	Evaluación del enfoque de gestión	86-88	Grupo Colonial

Estándares temáticos

Aspectos materiales
identificados
en la matriz de
materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Categoría - económico				
Desempeño económico				
Generación de valor para el accionista	GRI 201-1	Indicar el valor económico generado y distribuido (VEGD) de forma acumulada, incluidos los componentes básicos para las operaciones globales de la organización que figuran a continuación. Si los datos se presentan sobre la base de efectivo (caja), se debe informar de la justificación de esta decisión, además del valor económico directo generado, retribuido y retenido. Cuando sea significativo, se informa del VEGD por separado a nivel nacional, regional o de mercado y de los criterios utilizados para definir la significación.	36-39/ 57-83	Grupo Colonial
	GRI 201-2	Consecuencias financieras y otros riesgos y oportunidades para las actividades de la organización debido al cambio climático.	No se dispone de información	Grupo Colonial
	GRI 201-3	Límite de las obligaciones de la organización debidas a programas de prestaciones sociales.	Apartado C del IAGC 2017	Grupo Colonial
	GRI 201-4	Ayudas económicas otorgadas por entes del gobierno.	No se han recibido ayudas significativas de esta naturaleza	Grupo Colonial
Presencia en el mercado				
	GRI 202-1	Ratio del salario de categoría inicial estándar por sexo frente al salario mínimo local.	No material	
	GRI 202-2	Porcentaje de altos directivos procedentes de la comunidad local en lugares donde se desarrollan operaciones significativas.	No material	

**Aspectos materiales
identificados
en la matriz de
materialidad**

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Impactos económicos indirectos				
Eficiencia del servicio de la compañía y Compromiso con la Comunidad Local	GRI 203-1	Desarrollo e impacto de la inversión en infraestructuras y los tipos de servicios.	11-12, 36 -38, 62-70, 117-118	Grupo Colonial
	GRI 203-2	Impactos económicos indirectos significativos (positivos y negativos) identificados. La importancia de los impactos económicos indirectos en el contexto de <i>benchmarks</i> externos y de las prioridades de los grupos de interés, como los estándares, protocolos y agendas políticas nacionales e internacionales.	132-135	Grupo Colonial
Prácticas de compras y adquisiciones				
Compras y relaciones con proveedores	GRI 204-1	El porcentaje del presupuesto de adquisiciones de ubicaciones con operaciones significativas que se emplea en proveedores de la localidad de la operación (como el porcentaje de productos y servicios que se compra a nivel local). Así como la definición geográfica de "local" y "ubicaciones con operaciones significativas".	109	Grupo Colonial
Anticorrupción				
Gobierno y Transparencia, y Ética en los negocios	G4-205-1	Operaciones evaluadas en relación con riesgos relacionados con corrupción.	22-25	Grupo Colonial
	G4-205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anti corrupción.	22-25	Grupo Colonial
	G4-205-3	Incidentes confirmados de corrupción y acciones desarrolladas.	No se han identificado casos de corrupción	Grupo Colonial
Competencia desleal				
	G4-206-1	Acciones legales por cuestiones de competencia desleal, anti-competencia y prácticas monopolísticas.	No material	

**Aspectos materiales
identificados
en la matriz de
materialidad**

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Categoría - Medio ambiente				
Materiales				
Consumo responsable (energía, materias primas, agua y residuos)	GRI 301-1	Materiales por peso o volumen.	120	Grupo Colonial
	GRI 301-2	Porcentaje de los materiales utilizados que son materiales reciclados.	120-123	Grupo Colonial
	G4-301-3	Porcentaje de productos vendidos, y sus materiales de embalaje, que se recuperan al final de su vida útil, desglosado por categoría.	No material	
Energía				
Consumo responsable (energía, materias primas, agua y residuos), y Certificación y etiquetado.	GRI 302-1	El consumo energético dentro de la organización.	113-116	Oficinas propias el Grupo
	EPRA - Elec-Abs	Consumo total de energía.	113-116	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	EPRA - Elec-LfL	<i>Like-for-Like</i> del consumo de energía.	113-116	Inmuebles considerados <i>Like-for-Like</i> Sostenible
	EPRA - DH&C-Abs	Total de consumo de calefacción y refrigeración.	113-116	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	EPRA - DH&C-LfL	<i>Like-for-Like</i> del consumo de calefacción y refrigeración.	113-116	Inmuebles considerados <i>Like-for-Like</i> Sostenible

**Aspectos materiales
identificados
en la matriz de
materialidad**

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Consumo responsable (energía, materias primas, agua y residuos), y Certificación y etiquetado.	EPRA - Fuels-Abs	Consumo total de combustible.	113-116	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	EPRA - Fuels-LfL	<i>Like-for-Like</i> del consumo total de combustible.	113-116	Inmuebles considerados <i>Like-for-Like</i> Sostenible
	GRI 302-2	El consumo energético fuera de la organización.	116, 226	Oficinas arrendadas en en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	GRI 302-3	Intensidad energética.	113-116	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos e inmuebles considerados <i>Like-for-Like</i>
	GRI 302-4	La reducción de consumo energético y los tipos de energía incluidos en dicha reducción. Así como la base del cálculo, el año base o la línea base, y los Estándares, las metodologías, las suposiciones o las herramientas de cálculo utilizados.	115-118	Grupo Colonial

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance	
Consumo responsable (energía, materias primas, agua y residuos), y Certificación y etiquetado.	GRI 302-5	Reducciones de los requerimientos energéticos de los productos y servicios vendidos. Así como la base del cálculo, el año base o la línea base, y los Estándares, las metodologías, las suposiciones o las herramientas de cálculo utilizados.	113-118	Grupo Colonial
	CRE1 / EPRA - Energy-Int	Intensidad Energética de los edificios.	115-116	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos

Agua

Consumo responsable (energía, materias primas, agua y residuos)	303-1 / EPRA - Water-Abs	Volumen total de agua extraída según la fuente.	121	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	EPRA - Water-LfL	<i>Like-for-Like</i> del consumo de agua.	121	Inmuebles considerados <i>Like-for-Like</i> Sostenible
	CRE2 / EPRA - Water-Int	Intensidad del agua de los edificios.	121	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	GRI 303-2	Fuentes de agua que han sido afectadas significativamente por la captación de agua.	No material	
	GRI 303-3	Porcentaje y volumen total de agua reciclada y reutilizada.	No se reporta	

**Aspectos materiales
identificados
en la matriz de
materialidad**

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Biodiversidad				
	GRI 304-1	Para cada centro de operaciones en propiedad, arrendados o gestionados ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas, debe presentar la siguiente información: ubicación geográfica; tierras subsuperficiales y subterráneas que puedan ser propiedad, estar arrendadas o ser gestionadas; posición con respecto al área protegida; tipo de operación; tamaño del centro de operaciones en km ² y valor de la biodiversidad.	No material	
	GRI 304-2	Descripción de los impactos más significativos en la biodiversidad de áreas protegidas o áreas de alto valor en términos de diversidad biológica no protegidas que se derivan de las actividades, los productos y los servicios.	No material	
	GRI 304-3	Hábitats protegidos o restaurados.	No material	
	GRI 304-4	Número de especies incluidas en la Lista Roja de la UICN y en listados nacionales de conservación cuyos hábitats se encuentran en áreas afectadas por las operaciones, según el nivel de peligro de extinción de la especie.	No material	
Emisiones				
Gestión y eficiencia de las emisiones, y Consumo responsable (energía, materias primas, agua y residuos)	GRI 305-1/ EPRA - GHG – Dir - Abs	Emisiones directas de gases de efecto invernadero (Alcance 1).	114-116, 223, 226	Oficinas propias en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	GRI 305-2/ EPRA - GHG-Indir - Abs	Emisiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (Alcance 2).	114-116, 223, 226	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Gestión y eficiencia de las emisiones, y Consumo responsable (energía, materias primas, agua y residuos)	CRE3 / EPRA - GHG - Int	Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero.	114-116, 223, 226	Inmuebles considerados <i>Like-for-Like</i> Sostenible
	GRI 305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3).	114-116, 223, 226	Inmuebles considerados <i>Like-for-Like</i> Sostenible
	GRI 305-4	Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero.	114-116, 223, 226	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	GRI 305-5	Reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero.	114-116, 223, 226	Grupo Colonial
	GRI 305-6	Emisiones de sustancias que agotan el ozono.	No material	
	GRI 305-7	NOx, SOx y otras emisiones atmosféricas significativas.	No material	

Efluentes y residuos

Consumo responsable (energía, materias primas, agua y residuos)	G4-306-1	Vertimiento total de aguas, según su destino, método de tratamiento y reutilización.	No material	
	G4-306-2/ EPRA Waste-Abs	Residuos peligrosos y residuos no peligrosos por tipología.	Colonial no dispone de esta información en 2017. El Grupo está trabajando para mejorar el proceso de <i>reporting</i>	Oficinas propias en las que se dispone de control de gestión de consumos
	EPRA Waste-LfL	<i>Like-for-Like</i> de las distintas tipologías de residuos.	Colonial no dispone de esta información en 2017. El Grupo está trabajando para mejorar el proceso de <i>reporting</i>	Inmuebles considerados en <i>Like-for-Like</i> Sostenible

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Consumo responsable (energía, materias primas, agua y residuos)	G4-306-3	Número total y volumen de los derrames accidentales más significativos.	No material	
	G4-306-4	Peso de los residuos transportados, importados, exportados o tratados que se consideran peligrosos en virtud de los anexos I, II, III Y VIII del Convenio de Basilea2, porcentaje de residuos transportados internacionalmente y los estándares y metodologías utilizados.	No material	
	G4-306-5	Los cuerpos de agua y los hábitats relacionados que se ven significativamente afectados por los vertidos de agua y/o escorrentías según tamaño del cuerpo de agua y el hábitat relacionado, si se considera hábitat de zonas protegidas nacionales o internacionales y el valor para la biodiversidad, como el número de especies protegidas.	No material	

Cumplimiento ambiental

Eficiencia del servicio de la compañía, Gestión y eficiencia de las emisiones y Ética en los negocios	G4-307-1	Las multas y las sanciones no monetarias significativas por el incumplimiento de las leyes o normativas en materia de medio ambiente según el valor monetario, número de sanciones y los casos sometidos a mecanismos de resolución de litigios.	No se han recibido multas y sanciones significativas	Grupo Colonial
---	----------	--	--	----------------

Evaluación medioambiental de los proveedores

Compras y relaciones con proveedores	G4-308-1	Porcentaje de nuevos proveedores que se examinaron en función de criterios ambientales.	No se dispone de esta información	Grupo Colonial
	G4-308-2	Impactos ambientales negativos significativos, reales y potenciales, en la cadena de suministro y medidas al respecto.	109, 118	Grupo Colonial

**Aspectos materiales
identificados
en la matriz de
materialidad**

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Categoría - social				
Empleo				
Atracción del talento y formación, Diversidad e igualdad de oportunidades	G4-401-1/ EPRA- Emp- Turnover	Número total y tasa de contrataciones y rotación media de empleados, desglosados por grupo etario, sexo y región.	97, 99, 227	Grupo Colonial
	G4-401-2	Prestaciones sociales para los empleados con jornada completa, que no se ofrecen a los empleados temporales o de media jornada, desglosado por ubicaciones significativas de actividad.	107-108	Grupo Colonial
	G4-401-3	Niveles de reincorporación al trabajo y de retención tras la baja por maternidad o paternidad, desglosados por sexo.	102	Grupo Colonial
Relaciones entre los trabajadores y la empresa				
Diversidad e igualdad de oportunidades	G4-402-1	Plazos mínimos de preaviso de cambios operativos y posible inclusión de estos en los convenios colectivos.	102,107	Grupo Colonial
Salud y seguridad en el trabajo				
Seguridad y Salud	G4-403-1	El nivel al que los comités formales trabajador-empresa de salud y seguridad funcionan dentro de la organización, así como el porcentaje de trabajadores cuyo trabajo o lugar de trabajo sea objeto de control por parte de la organización y que estén representados por comités formales trabajador-empresa de salud y seguridad.	102-103	Grupo Colonial
	G4-403-2/ EPRA- H&S-Emp	Los tipos de accidentes, la tasa de frecuencia de accidentes (TFA) y las muertes por accidente laboral o enfermedad profesional para todos los trabajadores (excluidos los empleados) cuyo trabajo o lugar de trabajo sea objeto de control por parte de la organización. El sistema de reglas aplicado al registro y la presentación de información de estadísticas de accidentes.	102-103	Grupo Colonial

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Seguridad y Salud	G4-403-3	Trabajadores cuyo trabajo o lugar de trabajo sea controlado por la organización y esté implicado en actividades laborales con alta incidencia o alto riesgo de determinadas enfermedades.	No se han identificado riesgos elevados de enfermedad	Grupo Colonial
	G4-403-4	Asuntos de salud y seguridad cubiertos en acuerdos formales con sindicatos.	102-103	Grupo Colonial

Formación y enseñanza

Atracción del talento y formación	G4-404-1/ EPRA- Emp- Training	Promedio de horas de capacitación anuales por empleado, desglosado por sexo y por categoría laboral.	99-101	Grupo Colonial
	G4-404-2	Programas de gestión de habilidades y formación continua que fomentan la empleabilidad de los trabajadores y les ayudan a gestionar el final de sus carreras profesionales.	99-102	Grupo Colonial
	G4-404-3/ EPRA- Emp-Dev	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones regulares del desempeño y de desarrollo profesional, desglosado por sexo y por categoría profesional.	Colonial no realiza evaluaciones de desempeño	Grupo Colonial

Diversidad e igualdad de oportunidades

Atracción del talento y formación, Calidad de vida, Diversidad e igualdad de oportunidades	G4-405-1/ EPRA- Diversity- Emp	Composición de los órganos de gobierno y desglose del porcentaje de la plantilla por categoría profesional y sexo, edad, y otros indicadores de diversidad.	17-18, 97-99	Grupo Colonial
	G4-405-2/ EPRA- Diversity- Pay	Relación entre el salario base de los hombres con respecto al de las mujeres, desglosado por categoría laboral y por ubicaciones significativas de actividad.	No se reporta	

No discriminación

	G4-406-1	Número de casos de discriminación y medidas correctivas adoptadas.	No material	
--	----------	--	-------------	--

**Aspectos materiales
identificados
en la matriz de
materialidad**

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Libertad de asociación y negociación colectiva				
	G4-407-1	Las operaciones y los proveedores en los que los derechos de los trabajadores a ejercer la libertad de asociación y la negociación colectiva puedan infringirse o corran riesgo significativo en cuanto al tipo de operación o las áreas geográficas con operaciones y proveedores que se considere que están en riesgo.	No material	
Trabajo infantil				
	G4-408-1	Identificación de centros y proveedores con un riesgo significativo de casos de explotación infantil, y medidas adoptadas para contribuir a la abolición de la explotación infantil.	No material	
Trabajo forzoso u obligatorio				
	G4-409-1	Centros y proveedores significativos con un riesgo significativo de ser origen de episodios de trabajo forzoso, y medidas adoptadas para contribuir a la eliminación de todas las formas de trabajo forzoso.	No material	
Prácticas en materia de seguridad				
	G4-410-1	Porcentaje del personal de seguridad que ha recibido capacitación sobre las políticas o los procedimientos de la organización en materia de derechos humanos relevantes para las operaciones.	No material	
Derechos de los pueblos indígenas				
	G4-411-1	Número de casos de violación de los derechos de los pueblos indígenas y medidas adoptadas.	No material	

**Aspectos materiales
identificados
en la matriz de
materialidad**

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Evaluación de derechos humanos				
	G4-412-1	Número y porcentaje de centros que han sido objeto de exámenes o evaluaciones de impactos en materia de derechos humanos.	No material	
	G4-412-2	Horas de formación de los empleados sobre políticas y procedimientos relacionados con aquellos aspectos de los derechos humanos relevantes para sus actividades, incluido el porcentaje de empleados capacitados.	No material	
	G4-412-3	Número y porcentaje de contratos y acuerdos de inversión significativos que incluyen cláusulas de derechos humanos o que han sido objeto de análisis en materia de derechos humanos.	No material	
Comunidades locales				
	G4-413-1 EPRA- Comty- Eng	El porcentaje de operaciones con programas de participación de las comunidades locales, evaluación de impactos y/o programas de desarrollo.	No material	
	G4-413-2	Centros de operaciones con impactos negativos significativos, reales o potenciales, sobre las comunidades locales.	No material	
Evaluación social de los proveedores				
	G4-414-1	El porcentaje de nuevos proveedores evaluados y seleccionados de acuerdo con los criterios sociales.	No material	
	G4-414-2	El número de proveedores evaluados en relación a los impactos sociales, El número de proveedores identificados como proveedores con impactos sociales negativos significativos potenciales y reales así como en el conjunto de la cadena de suministro.	No material	

**Aspectos materiales
identificados
en la matriz de
materialidad**

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Política pública				
	G4-415-1	Valor de las contribuciones políticas, por país y destinatario.	No material	
Salud y seguridad de los clientes				
Ubicación y accesibilidad, Calidad de vida	G4-416-1 EPRA- H&S-Asset	Porcentaje de categorías de productos y servicios significativos cuyos impactos en materia de salud y seguridad se han evaluado para promover mejoras.	No material	
	G4-416-2 EPRA- H&S- Comp	El número total de casos de incumplimiento de las normativas o códigos voluntarios relativos a los impactos en la salud y seguridad de los productos y servicios en el periodo objeto del informe por i) casos de incumplimiento de las normativas que den lugar a multas o sanciones; ii) casos de incumplimiento de las normativas que den lugar a advertencias; y iii) casos de incumplimiento de códigos voluntarios.	No material	
Marketing y etiquetado				
Comunicación y satisfacción del cliente, Certificación y etiquetado, Calidad de vida y Seguridad y gestión de riesgos ambientales	G4-417-1	Tipos de información y etiquetado de los productos y servicios que son requeridos por los procedimientos de la organización de la información y el etiquetado de productos y servicios, y porcentaje de productos y servicios significativos sujetos a tales requerimientos informativos.	No material	
	G4-417-2	El número total de casos de incumplimiento de las normativas o códigos voluntarios relativos a la información y el etiquetado de productos y servicios, por: i) casos de incumplimiento de las normativas que den lugar a multas o sanciones; ii) casos de incumplimiento de las normativas que den lugar a advertencias; y iii) casos de incumplimiento de códigos voluntarios.	No material	

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Comunicación y satisfacción del cliente, Certificación y etiquetado, Calidad de vida y Seguridad y gestión de riesgos ambientales	G4-417-3	El número total de casos de incumplimiento de las normativas o códigos voluntarios relacionados con las comunicaciones de <i>marketing</i> por i) casos de incumplimiento de las normativas que den lugar a multas o sanciones; ii) casos de incumplimiento de las normativas que den lugar a advertencias; y iii) casos de incumplimiento de códigos voluntarios.	No material	
	CRE8 / EPRA-Cert-Tot	Tipo y número de esquemas de certificación de sostenibilidad, de clasificación y etiquetado de los de nueva construcción, la gestión y la ocupación.	40, 122-124	

Privacidad del cliente

	G4-418-1	Número de reclamaciones fundamentadas sobre la violación de la privacidad y la fuga de datos de los clientes.	No material	
--	----------	---	-------------	--

Cumplimiento socioeconómico

	G4-419-1	Las multas y las sanciones no monetarias significativas por el incumplimiento de leyes o normativas en materia social o económica en cuanto a lo siguiente: i) el valor monetario total de las multas significativas; ii) el número total de sanciones no monetarias; y iii) los casos sometidos a mecanismos de resolución de litigios.	No material	
--	----------	--	-------------	--

Tabla de emisiones según criterio *Like-for-Like*

Toneladas de CO ₂	2016	Intensidad Ajustada 2016	2017	Intensidad Ajustada 2017
Scope 1	527,38	0,04	571,68	0,05
Scope 2	3.899,87	0,03	4.155,21	0,03
Scope 3 - Inmuebles con consumos controlados por Colonial	12.411,00	0,05	12.805,00	0,05
Scope 3 - Inmuebles con consumos responsabilidad de los inquilinos	9.555,12	0,08	10.357,79	0,05
Scope 3 - viajes de negocios ⁽¹⁾	103,09	N/A	95,03	N/A

(1) Solo incluye datos de España.

Tablas EPRA Portfolio Environment

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	2016		2017		Cobertura	Variación
			Cobertura		Cobertura			
Consumo total de energía	Elec-Abs	kWh	62.358.775	31 de 31	61.932.875	33 de 33	-1%	
		% de fuentes renovables	0%		0%		0%	
Like-for-Like del consumo de energía	Elec-LFL	kWh	62.358.775	31 de 31	61.932.875	33 de 33	-1%	
Total de consumo de calefacción y refrigeración	DH&C-Abs	kWh	20.415.040	5 de 5	21.124.330	9 de 9	3%	
		% de fuentes renovables	0%		0%		0%	
Like-for-Like del consumo de calefacción y refrigeración	DH&C-LFL	kWh	20.415.040	5 de 5	21.124.330	9 de 9	3%	
Consumo total de combustible	Fuels-Abs	kWh	3.418.959	17 de 17	4.461.231	8 de 8	30%	
		% de fuentes renovables	0%		0%		0%	
Like-for-Like del consumo total de combustible	Fuels-LFL	kWh	3.418.959	17 de 17	4.461.231	8 de 8	30%	
Intensidad Energética de los edificios	Energy-Int	kWh/m ²	0,24	31 de 31	0,24	33 de 33	0%	
Emissiones directas de gases de efecto invernadero (Alcance 1)	GHG-Dir-Abs	tCO ₂	717	17 de 17	920	8 de 8	28%	
Emissiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (Alcance 2)	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ (Base a mercado)	0	31 de 31	0	33 de 33	0%	
		tCO ₂ (base a unificación)	15.930		16.418		3%	
Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	GHG-Int	tCO ₂ /m ²	0,03	31 de 31	0,03	33 de 33	0%	
Volumen total de agua extraída según la fuente	Water-Abs	Total m ³	253.787	32 de 32	254.464	33 de 33	0%	

Tablas EPRA Portfolio Environment



Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	2016		2017		Variación
			Cobertura	2016	Cobertura	2017	
Like-for-Like del consumo de agua	Water-LFL	m³	253.787	32 de 32	254.464	33 de 33	0%
			0,71	32 de 32	0,69	33 de 33	-3%
Intensidad del agua de los edificios ⁽¹⁾	Water-Int	Toneladas	778		951		22%
			35%		29,00%		-17%
			0%		0		0%
			16%	8 de 14	16%	15 de 15	0%
			0,00%		13,00%		
			49%		42%		-14%
Like-for-Like de las distintas tipologías de residuos	Waste-Abs	Toneladas	778		821		6%
			49%		28,00%		-43%
			0,00%		0,00%		0%
			16,00%	8 de 14	9%	15 de 15	-44%
			0,00%		15,00%		
			49,00%		48,00%		-2%
Número de inmuebles certificados	Cert-Tot	% del <i>portfolio</i> certificado o número de inmuebles certificados	90%		93%		3%

(1) El cálculo de intensidad para el consumo de agua del Grupo Colonial se calcula en base a los metros cuadrados.

Tablas EPRA Own Office Environment

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	2016		2017		Cobertura	Variación
			Cobertura	2016	Cobertura	2017		
Consumo total de energía	Elec-Abs	kWh	3 de 3	610.316	3 de 3	590.573	3 de 3	-3%
		% de fuentes renovables		0%		0%		0%
Like-for-Like del consumo de energía	Elec-LFL	kWh	3 de 3	610.316	3 de 3	590.573	3 de 3	-3%
Total de consumo de calefacción y refrigeración	DH&C-Abs	kWh	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		% de fuentes renovables	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Like-for-Like del consumo de calefacción y refrigeración	DH&C-LFL	kWh	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Consumo total de combustible	Fuels-Abs	kWh	2 de 2	64.817	2 de 2	124.579	100%	92%
		% de fuentes renovables		0		0		0%
Like-for-Like del consumo total de combustible	Fuels-LFL	kWh	2 de 2	64.817	2 de 2	124.579	2 de 2	92%
Intensidad Energética de los edificios	Energy-Int	kWh/m ²	3 de 3	0,148	3 de 3	0,156	3 de 3	5%
Emisiones directas de gases de efecto invernadero (Alcance 1)	GHG-Dir-Abs	tCO ₂	2 de 2	17,01	2 de 2	32,44	2 de 2	91%
		tCO ₂ (Base a mercado)		172,22		161,79		-6,06%
Emisiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (Alcance 2)	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ (base a unificación)	3 de 3	0	3 de 3	0	3 de 3	0%
		tCO ₂ /m ²		0,041		0,042		2%
Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	GHG-Int	tCO ₂ /m ²	3 de 3	0,041	3 de 3	0,042	3 de 3	2%


Tablas EPRA Own Office Environment

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	2016	Cobertura	2017	Cobertura	Variación
Volumen total de agua extraída según la fuente	Water-Abs	m ³	1.851	3 de 3	1.900	3 de 3	3%
Like-for-Like del consumo de agua	Water-LFL	m ³	1.851	3 de 3	1.900	3 de 3	3%
Intensidad del agua de los edificios ⁽¹⁾	Water-Int	m ³ /m ²	0,40	3 de 3	0,42	3 de 3	5%
Residuos peligrosos y residuos no peligrosos por tipología	Waste-Abs	Toneladas	8.629	3 de 3	2,31	1 de 3	-100%
		% reciclado	0%		100%		0%
		% incinerado	0%		0%		0%
		% otros	0%		0%		0%
Like-for-Like de las distintas tipologías de residuos	Waste-LFL	Toneladas	8.629	3 de 3	2	1 de 3	-100%
		% reciclado	0%		100%		0%
		% incinerado	0%		0%		0%
		% otros	0%		0%		0%
Número de inmuebles certificados	Cert-Tot	% del <i>portfolio</i> certificado o número de inmuebles certificados	100%	3 de 3	100%	3 de 3	0%

(1) El cálculo de intensidad para el consumo de agua del Grupo Colonial se calcula en base a los metros cuadrados.

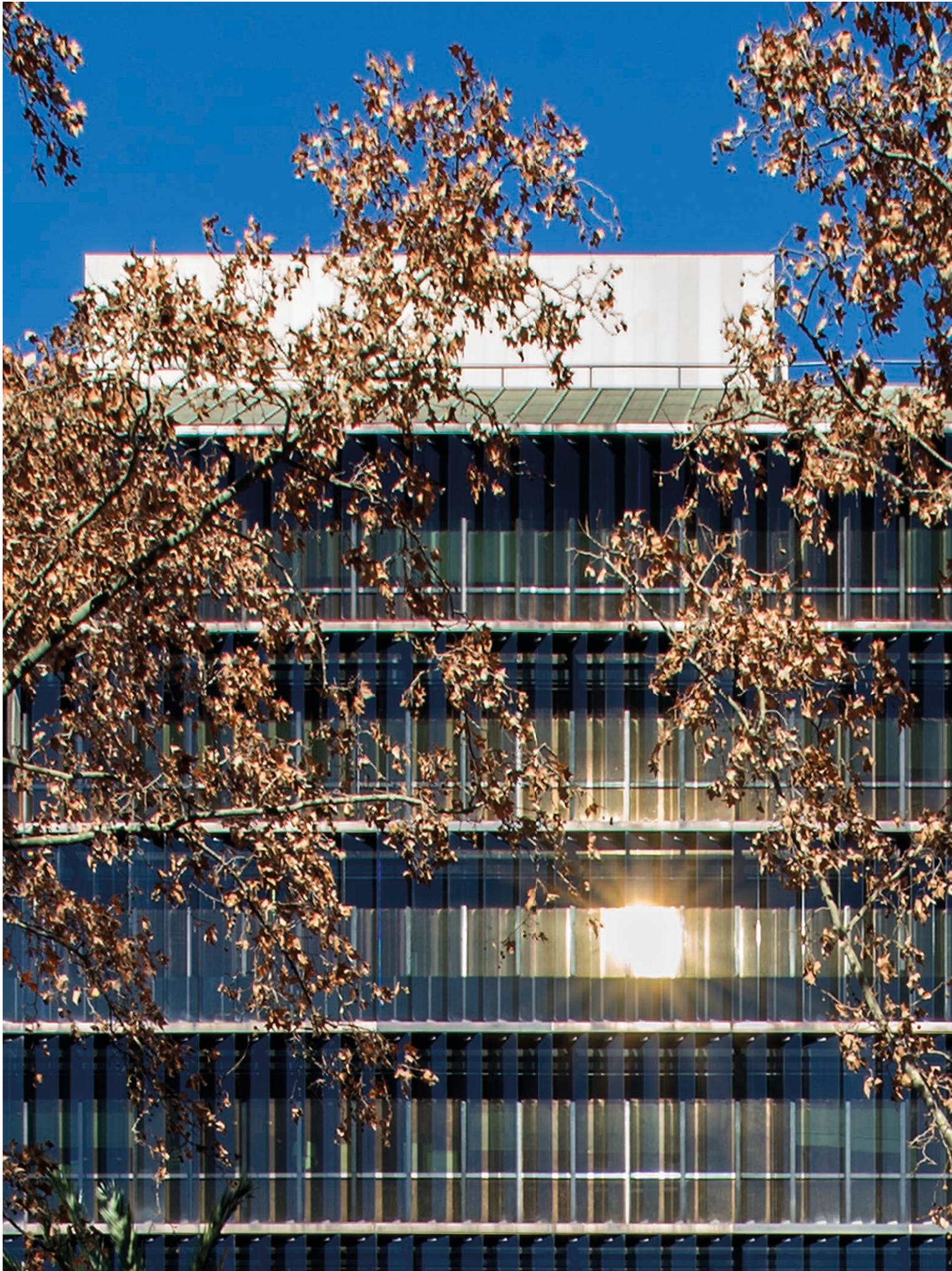
Tablas EPRA Social & Governance

Indicador	Código EPRA	Alcance	Unidades de medida	2016	2017
Diversidad de género	Diversity-Emp	Corporación	% de empleados	42% hombres	40% hombres
				58% mujeres	60% mujeres
Remuneración por género	Diversity-Pay	Corporación	Ratio	N/A	N/A
				N/A	N/A
				N/A	N/A
Formación y desarrollo	Emp-Training	Corporación	Media de horas	35,9	36
Programas de evaluación	Emp-Dev	Corporación	% de la plantilla	N/A	N/A
Contrataciones	Emp-Turnover	Corporación	Número total	17	27
		Corporación	Rate	6,7%	7,3%
Rotación		Corporación	Número total	10	12
		Corporación	Rate	9,0%	5,4%
Índice de accidentabilidad	H&S-Emp	Corporación	Por horas trabajadas		
Días perdidos		Corporación	Por horas trabajadas		
Índice de absentismo		Corporación	Días por empleados	11,25	4,95
Número de accidentes mortales		Corporación	Número total	0	0
Evaluación del impacto Medioambiental y Social	H&S-Asset	Portfolio de oficinas	% de los activos	0	0
		Portfolio de viviendas			
Número de incumplimientos	H&S-Comp	Portfolio de oficinas	Número total	3	3
		Portfolio de viviendas		0	0

Tablas EPRA Social & Governance



Indicador	Código EPRA	Alcance	Unidades de medida	2016	2017
Programas con las comunidades	Comty-Eng	Portfolio de oficinas	% de los activos	0	0
		Portfolio de viviendas			
Composición de los órganos de gobierno	Gov-Board	Corporación	Número total de consejeros ejecutivos	2	2
			Número total de consejeros independientes	4	4
			Permanencia media	5,26	5,7
			Número de competencias relacionadas con aspectos sociales y medioambientales	0	0
Miembros independientes/ no ejecutivos de los órganos de gobierno con competencias relacionadas con aspectos sociales y medioambientales	Gov-Select	Corporación	Descripción	0	0
Conflicto de interés	Gov-Col	Corporación	Descripción	0	0





Información
adicional
en soporte
electrónico

Anexo 1.1. Balance consolidado

€m		
Activo	2017	2016
Inversiones Inmobiliarias	8.792	7.763
Resto activos no corrientes	487	198
Activos no corrientes	9.280	7.960
Deudores y otras cuentas a cobrar	103	125
Otros activos corrientes	1.125	142
Activos Disponibles para la Venta	0	0
Activos corrientes	1.228	267
Total Activo	10.508	8.228

€m		
Pasivo	2017	2016
<i>Capital Social</i>	1.088	892
<i>Reservas y otros</i>	1.821	1.136
<i>Resultados del Ejercicio</i>	683	274
Fondos propios	3.592	2.302
Minoritarios	2.088	1.706
Patrimonio Neto	5.680	4.008
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	3.308	2.510
Deuda financiera no corriente	857	712
Pasivos por impuestos diferidos	350	347
Otros pasivos no corrientes	77	143
Pasivos no corrientes	4.592	3.712
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	14	314
Deuda financiera corriente	39	89
Acreedores y otras cuentas a pagar	128	61
Otros pasivos corrientes	55	43
Pasivos corrientes	236	507
Total pasivo	10.508	8.228

Conciliación del valor de mercado	€m
Inmovilizado material - uso propio ⁽¹⁾	34
Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) ⁽²⁾	8.792
Activos no corrientes mantenidos para la venta - Inversiones inmobiliarias ⁽³⁾	–
Valor contabilizado en balance	8.826
Beneficios no realizados - uso propio	27
No valorados y otros	(0)
Inmovilizado material	1
Periodos de carencia	79
Ajustes	107
Valor de mercado según valoradores externos	8.933

(1) Incluidos en el epígrafe de “Resto de activos no corrientes”.

(2) Incluidos en el epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias”.

(3) Incluidos en el epígrafe de “Activos disponibles para la venta”.

Anexo 1.2. Resultados financieros

Las principales magnitudes del resultado financiero del Grupo se detallan en el siguiente cuadro:

Resultado Financiero

Diciembre acumulado - €m	COL	SFL	2017	2016	Var. % ⁽¹⁾
Gasto financiero recurrente - España	(41)	0	(41)	(35)	(16%)
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(43)	(43)	(47)	9%
Total Gasto financiero recurrente	(41)	(43)	(84)	(82)	(2%)
Ingreso financiero recurrente	4	0	4	1	593%
Gastos financieros activados	1	2	3	1	(418%)
Resultado financiero recurrente	(35)	(41)	(77)	(80)	4%
Gasto financiero no recurrente	(3)	0	(3)	(22)	88%
Variaciones de valor instrumentos financieros	(0)	0	(0)	(3)	89%
Resultado financiero	(38)	(41)	(79)	(105)	25%

(1) Signo según impacto en beneficio.

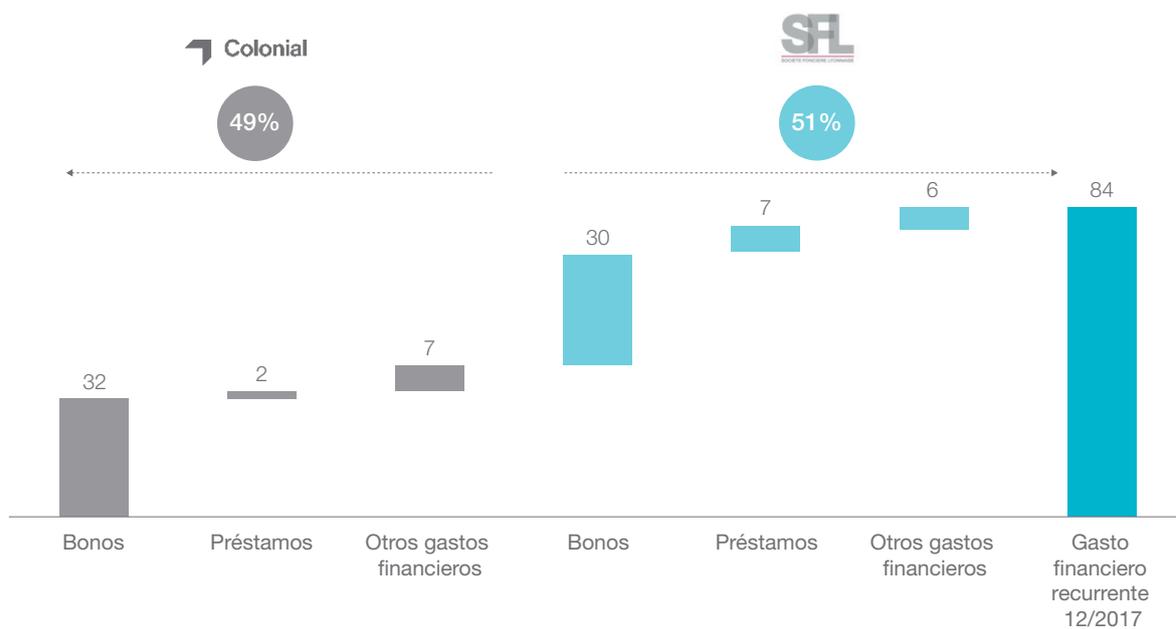
El Gasto financiero recurrente del Grupo ha sido un 2% superior al del año anterior debido al aumento del gasto financiero de Colonial (principalmente por el incremento de deuda bruta, fruto sobre todo, de las emisiones realizadas). En SFL, por su parte, el gasto financiero recurrente ha disminuido ligeramente, comparado con el mismo periodo del año anterior, debido a la disminución tanto de su deuda dispuesta como del coste de la misma.

El *spread* medio de crédito del año 2017 se ha situado en 156 p.b. (*versus* 162 p.b. del año 2016). La mejora es debida principalmente a la operación de recompra del 50% del bono de Colonial con vencimiento junio de 2019 mediante la emisión de un bono de cupón inferior (*liability management*) realizada en el cuarto trimestre de 2016, al vencimiento en mayo 2016 y noviembre 2017 de dos bonos de SFL (de importe 156€m y 301€m y con un *spread* de 180 p.b. y 275 p.b., respectivamente) y a la formalización de nueva deuda a un *spread* inferior al vigente en 2016.



El desglose del Gasto financiero recurrente durante el año 2017 ha sido el siguiente:

Desglose gasto financiero recurrente - diciembre 2017



A 31 de diciembre el 90% de la deuda del Grupo es a tipo fijo o cubierta. Durante este año 2017 SFL ha formalizado dos instrumentos de cobertura por un nominal de 200€m (100€m cada una) y vencimiento 2022.

Anexo 1.3. Deuda

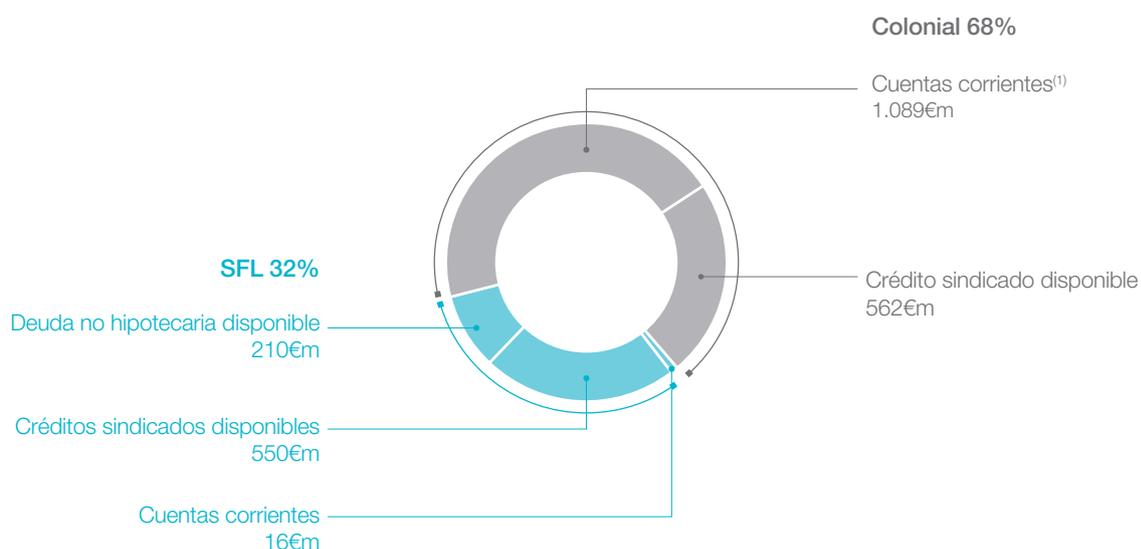
Principales ratios de endeudamiento y liquidez

El LTV (*Loan to Value*) del Grupo, calculado como el ratio de deuda neta total entre total GAV del Grupo asciende al 31% (41% a diciembre de 2016). El LTV Holding, calculado como deuda neta de la matriz y filiales 100% participadas entre el GAV de la matriz y de sus filiales participadas al 100% más el NAV

del resto de filiales y sociedades participadas, es del 25% (35% a diciembre de 2016).

Los saldos disponibles del Grupo a 31 de diciembre ascienden a 2.427€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

Saldos disponibles



(1) Incluyendo 1.033€m pignoralos en garantía del aval del mismo importe presentado ante la CNMV en garantía de la OPA sobre las acciones de Axiare.

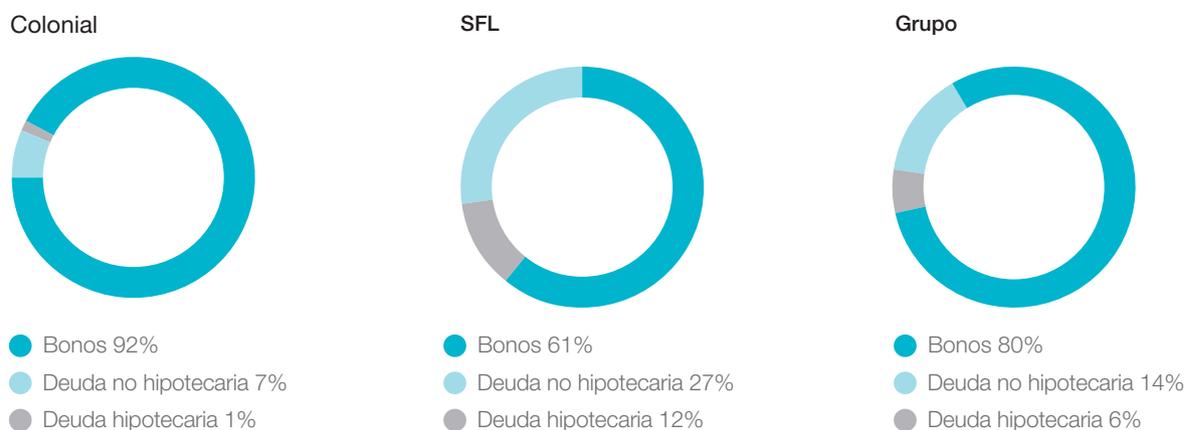
Principales ratios de endeudamiento

31/12/2017 - €m	Holding	Grupo
Gross Asset Value ⁽²⁾	5.562	9.779
Deuda neta	1.403	3.066
LTV	25%	31%

(2) **Holding:** GAV a 31/12/2017 incluyendo *transfer costs* de la matriz y filiales 100% + NAV SFL, TMN, Inmocol y participación 28,8% Axiare + Autocartera **Grupo:** GAV Grupo a 31/12/2017 incluyendo *transfer costs* + participación 28,8% Axiare + Autocartera

A continuación se muestran las principales características de la deuda actual del Grupo:

Tipo de deuda dispuesta 31/12/2017



Vencimiento de deuda contratada 31/12/2017

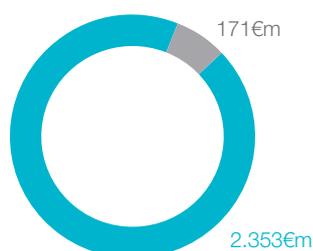


Vencimiento de deuda dispuesta 31/12/2017



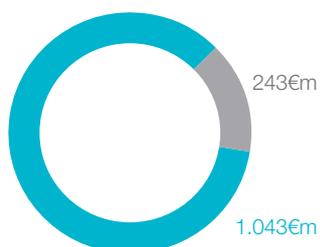
Deuda tipo fijo y cubierta

Colonial



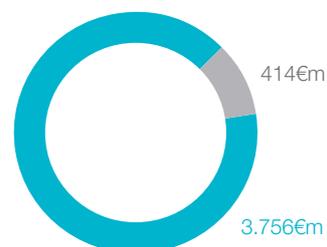
- Deuda tipo fijo y cubierta 93%
- Deuda variable 7%

SFL



- Deuda tipo fijo y cubierta 85%
- Deuda variable 15%

Grupo



- Deuda tipo fijo y cubierta 90%
- Deuda variable 10%

Colonial

Spread Deuda actual	151 p.b.
Coste Deuda actual ⁽¹⁾	198 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	6,4
Vida media deuda contratada (años)	6,0
Deuda contratada	3.085 €m

SFL

Spread Deuda actual	130 p.b.
Coste Deuda actual ⁽¹⁾	168 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	4,1
Vida media deuda contratada (años)	3,7
Deuda contratada	2.407 €m

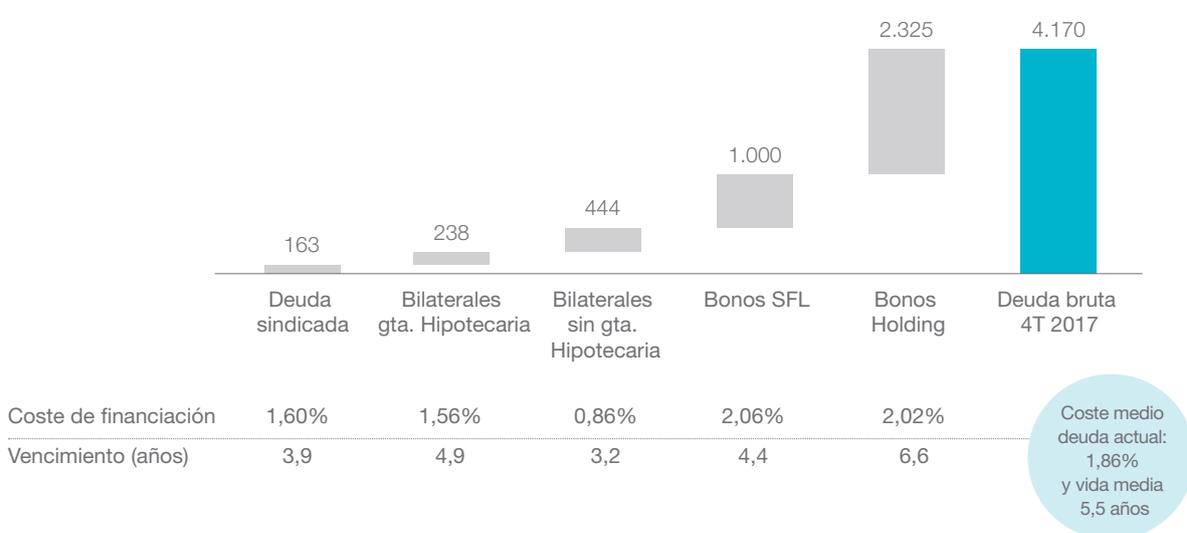
Total

Spread Deuda actual	142 p.b.
Coste Deuda actual ⁽¹⁾	186 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	5,5
Vida media deuda contratada (años)	5,0
Deuda contratada	5.492 €m

(1) Coste de la deuda: Euribor + Spread a 31/12/2017. No incorpora comisiones ni coberturas.

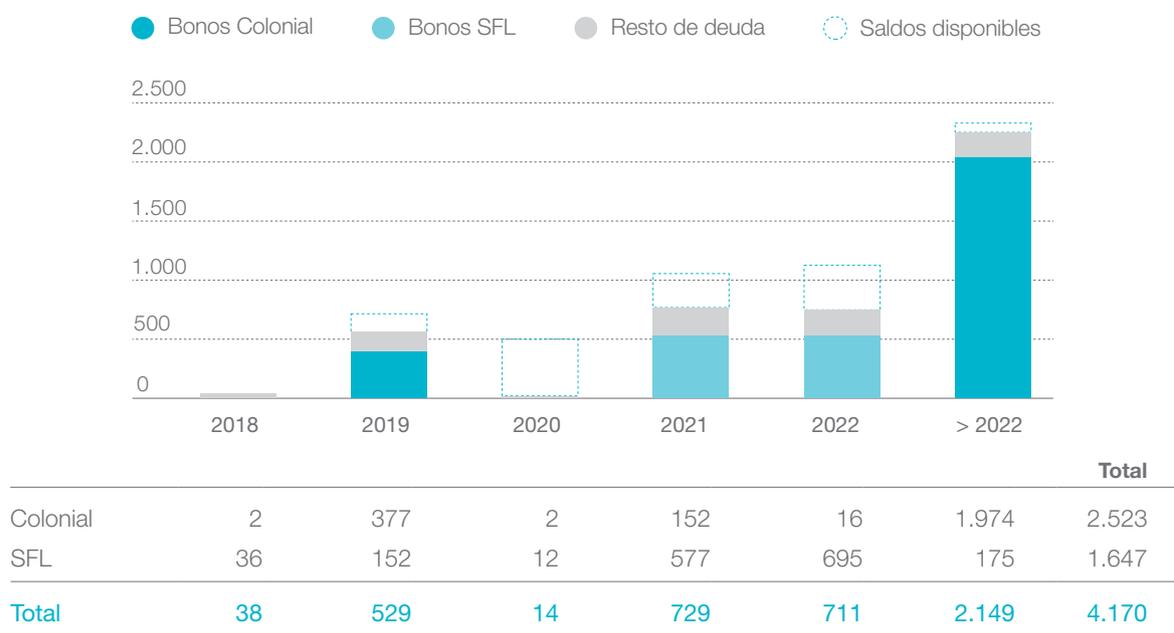
La composición de la deuda del Grupo es la siguiente (datos en €m):

Composición de la deuda bruta dispuesta del Grupo a 31 de diciembre de 2017



Siendo el desglose de la deuda dispuesta en función de su vencimiento, el siguiente:

Vencimiento de deuda dispuesta



A 31 de diciembre de 2017 la vida media de la deuda dispuesta del Grupo Colonial es de 5,5 años (vs 5,0

en diciembre 2016) y el coste medio de 1,86% (vs 1,96% en diciembre 2016).

Anexo 1.4. Organización del Grupo

Grupo Colonial



Anexo 1.5. Series históricas

Detalle series históricas

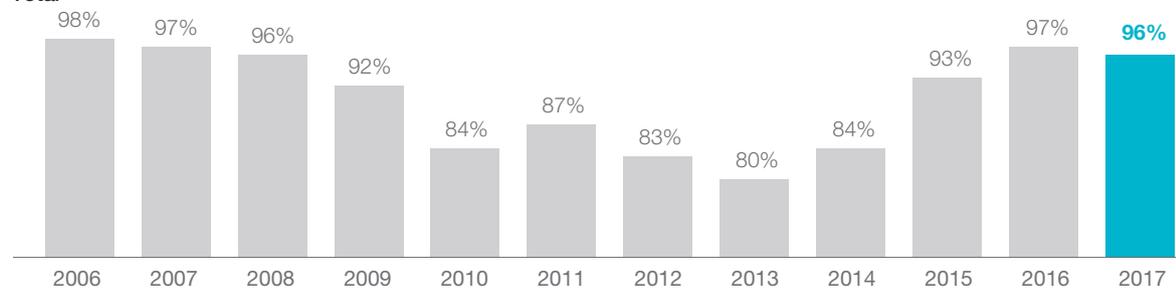
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Barcelona														
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%	97%	99%
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27	30	35
EBITDA rentas (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23	28	34
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%	92%	96%
Madrid														
Ocupación Física Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%	97%	94%
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35	43	52
EBITDA rentas (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31	38	46
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%	88%	88%
París														
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%	97%	96%
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169	198	196
EBITDA rentas (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155	188	185
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%	92%	92%	95%	94%

Evolución Ocupación Física Oficinas

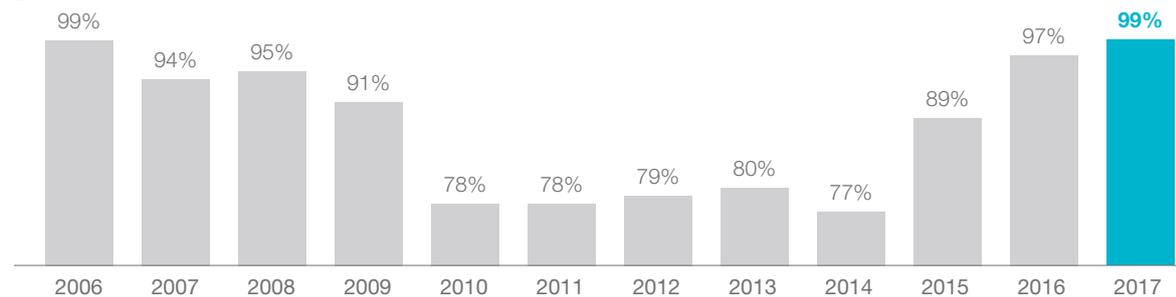
Ocupación Oficinas⁽¹⁾ - Evolución *Portfolio* Colonial

Ocupación física (superficie)

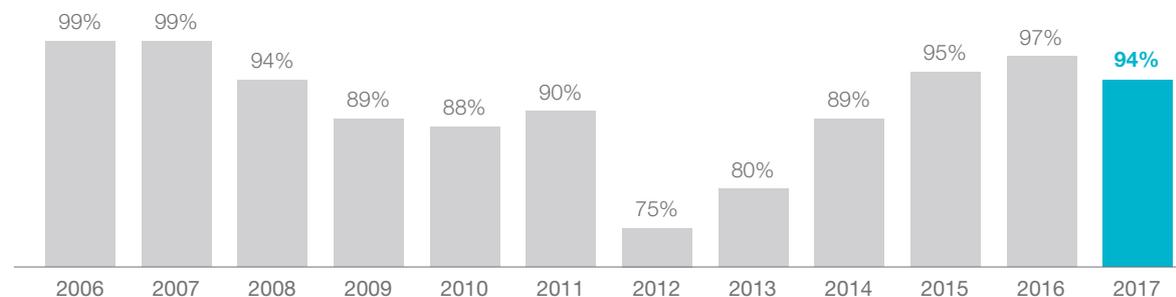
Total



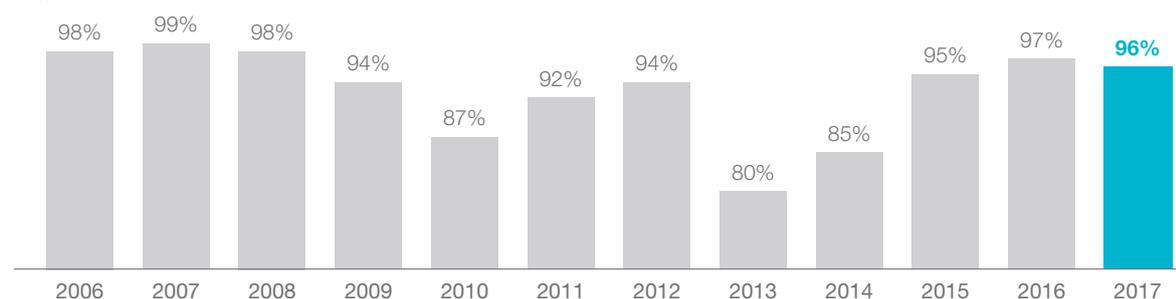
Barcelona



Madrid



París



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación.

2. Cuentas anuales 2017

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de
2017, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera
e Informe de Gestión Consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2017, el estado de resultado integral, el estado de cambios del patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

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



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

Cuestiones clave de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Grupo Colonial posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados en el epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” por importe de 8.792.396 miles de euros bajo el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, que representan el 84% del total activo. Asimismo, la variación de valor en inversiones inmobiliarias del ejercicio 2017 asciende a 937.108 miles de euros, que representa un 87% del resultado neto consolidado del ejercicio. Se detalla información sobre los elementos incluidos en dicho epígrafe en las Notas 4.c), 8 y 17.f) de la memoria consolidada adjunta.

Para obtener el valor razonable de dichos activos, el Grupo solicita tasaciones realizadas por terceros expertos independientes, el cual es determinado según la metodología del descuento de flujos de caja, aplicado generalmente en un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual de mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativas.

Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de las inversiones inmobiliarias sobre el total de activos y los resultados del Grupo y los juicios significativos requeridos por parte de la Dirección. Cambios en estos supuestos podrían conducir a una variación relevante en el valor razonable de dichos activos y su respectivo impacto en el estado de resultado integral consolidado y el estado de situación financiera consolidado.

Hemos obtenido las valoraciones de todas las inversiones inmobiliarias realizadas al cierre del ejercicio por expertos independientes y hemos evaluado los requisitos de competencia e independencia de los mismos, sin encontrar excepciones.

Hemos determinado que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado “Red Book” - Manual de Valoraciones. Para ello, hemos mantenido reuniones con los tasadores conjuntamente con nuestros expertos internos, comprobando para una muestra representativa de dichas valoraciones los cálculos utilizados, la rentabilidad final, la duración de los contratos de alquiler, el tipo y antigüedad de los inmuebles, la ubicación de los mismos y la tasa de ocupación, así como la tasa de descuento utilizada. Asimismo, para una muestra de activos, hemos comprobado las especificaciones técnicas utilizadas por los expertos independientes a la hora de determinar el valor razonable de dichos activos con sus escrituras de compraventa.

Por último, hemos evaluado los desgloses correspondientes en las Notas 4.c), 8 y 17.f) de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Consideramos que hemos obtenido suficiente evidencia de auditoría a lo largo de nuestro trabajo para corroborar la razonabilidad de las valoraciones de las inversiones inmobiliarias.

Reconocimiento de ingresos por alquiler. Incentivos al alquiler

Los ingresos por arrendamiento consolidados ascienden a 283.287 miles de euros para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 y se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Existen contratos de alquiler con condiciones específicas como incentivos al alquiler, costes de inscripción y costes por cancelación anticipada.

Hemos revisado los nuevos contratos de arrendamiento firmados, posibles enmiendas y seguimiento de los arrendamientos existentes, para identificar incentivos al alquiler y de cualquier otro tipo que requieran un tratamiento contable específico.

Para una muestra representativa de contratos con características específicas, hemos analizado los impactos contables y evaluado la recuperabilidad de dichos activos.



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

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>Estas condiciones están sujetas a un tratamiento especial según la normativa contable, descrito en las Notas 4.n) y 10 de la memoria consolidada adjunta. En particular, los periodos de carencia en alquileres han dado lugar al reconocimiento de cuentas a cobrar por importe de 78.746 miles de euros a 31 de diciembre de 2017.</p> <p>Los criterios de reconocimiento de ingresos durante los periodos de carencia tienen un impacto directo en los ingresos por arrendamientos. Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de los activos por carencias y a la aplicación de juicios significativos por parte de la Dirección de la Sociedad dominante, relativos a la duración esperada del contrato de arrendamiento y la recuperabilidad de las cuentas por cobrar, entre otros aspectos.</p>	<p>Hemos evaluado los procedimientos y controles del Grupo con respecto a la validación de las cuentas por cobrar derivadas del tratamiento contable de dichos incentivos.</p> <p>Hemos validado la documentación soporte que justifica las hipótesis realizadas por la Dirección para la valoración y contabilización de los incentivos al alquiler.</p> <p>Como resultado de nuestro trabajo, no se han puesto de manifiesto aspectos relevantes que destacar.</p>
<p>Régimen Fiscal SOCIMI</p> <p>El 30 de junio de 2017, la Sociedad dominante y ciertas dependientes solicitaron a la Administración Tributaria la incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI, tal y como se detalla en las Notas 1, 4.m) y 16 de la memoria consolidada adjunta.</p> <p>La adopción de dicho régimen fiscal supone la ruptura del Grupo fiscal vigente a 31 de diciembre de 2016 con efectos 1 de enero de 2017, y la recuperación de los ajustes pendientes de recuperar del Grupo fiscal.</p> <p>El Régimen Fiscal SOCIMI se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, que contiene requisitos muy específicos para la incorporación al mismo, los cuales se encuentran desglosados en la Nota 4.m) de la memoria consolidada adjunta.</p> <p>Hemos considerado mencionar esta cuestión por ser un hecho relevante del año y por su impacto en las cuentas anuales consolidadas, como consecuencia del cambio en la contabilización del impuesto de sociedades de la Sociedad dominante y de las sociedades incluidas en el Régimen Fiscal SOCIMI.</p>	<p>Hemos obtenido los certificados de fecha 30 de junio de 2017 por medio de los cuales la Sociedad dominante y ciertas sociedades dependientes han comunicado a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción por la aplicación del Régimen Fiscal SOCIMI y hemos observado la documentación de la recepción de dichas comunicaciones.</p> <p>Hemos comprobado que las sociedades afectadas cumplen con los requisitos determinados por la legislación fiscal necesarios para incorporarse al Régimen Fiscal SOCIMI, sin encontrar excepciones.</p> <p>Adicionalmente, hemos involucrado a nuestros expertos fiscales internos para validar la adecuada contabilización de los efectos del régimen y la consideración de diferencias temporarias y su impacto fiscal.</p> <p>Hemos considerado, asimismo, los desgloses correspondientes en las Notas 1, 4.m) y 16 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.</p> <p>Los resultados de nuestros procedimientos concluyeron satisfactoriamente y no hemos identificado ningún aspecto relevante que afecte a la información financiera incluida en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.</p>



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

Cuestiones clave de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Oferta Pública de Adquisición de acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

La Sociedad dominante ha alcanzado en noviembre de 2017 una participación en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A (en adelante "Axiare") del 28,79%. El Grupo ha mantenido dicha inversión como un activo financiero disponible para la venta durante el ejercicio 2017, al no darse las condiciones para considerarla como una inversión en una empresa asociada, tal y como se indica en la Nota 9.b) de la memoria consolidada adjunta.

Con fecha 28 de diciembre de 2017, la Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizó la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare, dirigida al 100% del capital social de la sociedad, excluyendo las acciones ya en poder de la Sociedad dominante. Con fecha 2 de febrero de 2018, se confirmó que la oferta fue aceptada por el 58,07% de los accionistas correspondientes, que ha supuesto un desembolso de 842.955 miles de euros. Con ello, la Sociedad dominante ha pasado a ostentar un 86,86% del capital social de Axiare.

Al haberse producido la transacción después del cierre del ejercicio 2017 pero antes de la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, la normativa contable requiere el desglose de información sobre la combinación de negocios, y revelar, si es el caso, las razones por las que no es posible incluir cierta información. Estos desgloses han sido incluidos en la Nota 23 de la memoria consolidada adjunta.

Hemos considerado mencionar este asunto por ser una transacción significativa que tiene un impacto relevante en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

En relación con la participación alcanzada en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. en noviembre de 2017, hemos considerado los argumentos elaborados por la Dirección para concluir que no existía influencia significativa sobre dicha sociedad. Hemos revisado dicha evaluación conjuntamente con nuestros expertos legales internos, concluyendo que la evaluación realizada por la Dirección de la Sociedad dominante es adecuada.

Por otra parte, hemos comprobado la aceptación con fecha 2 de febrero de 2018 de la oferta pública de adquisición de acciones de Axiare, mediante publicación de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, así confirmando el número de acciones y el porcentaje de capital alcanzado.

Hemos determinado que la información detallada en las Notas 9.b), 9.c) y 23 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se corresponde con la información públicamente disponible sobre la oferta pública de adquisición de acciones y la información financiera publicada por Axiare correspondiente a su ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, pudiendo concluir que los desgloses incluidos son adecuados.



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

Otras cuestiones

Con fecha 24 de febrero de 2017 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.



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

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.



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

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 22 de febrero de 2018.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 nos nombró como auditores del Grupo por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Servicios prestados

Los servicios distintos de la auditoría de cuentas se describen en la Nota 22 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

José M Solé Farré (05565)

23 de febrero de 2018



PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

Año 2018 Nº 20/18/00936
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)

Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2017

Miles de Euros

Activo	Nota	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Activos intangibles		3.037	2.549
Inmovilizado material	7	39.369	44.061
Inversiones inmobiliarias	8	8.792.396	7.762.627
Activos financieros no corrientes	9	444.350	150.676
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	16	407	454
Activo no corriente		9.279.559	7.960.367
Deudores comerciales y otros	10	103.232	116.954
Activos financieros corrientes		12	441
Activos por impuestos	16	20.115	44.689
Efectivo y medios equivalentes	12	1.104.601	105.200
Activo corriente		1.227.960	267.284
Activos no corrientes mantenidos para la venta	21	–	–
Total activo		10.507.519	8.227.651

Las Notas 1 a 23 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)

Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2017

Miles de Euros

Pasivo y patrimonio neto	Nota	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Capital Social		1.088.293	892.058
Prima de emisión		1.126.248	731.326
Reservas Sociedad Dominante		245.118	250.634
Reservas consolidadas		406.366	199.417
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros		(559)	(571)
Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta		70.415	1.317
Otros instrumentos de patrimonio		4.686	3.697
Valores propios		(31.262)	(49.811)
Resultado del ejercicio		682.523	273.647
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		3.591.828	2.301.714
Participaciones no dominantes		2.087.870	1.706.205
Patrimonio neto	11	5.679.698	4.007.919
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	12 y 13	857.237	777.531
Emisión de obligaciones y valores similares	12	3.307.633	2.509.956
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	16	371.233	356.658
Provisiones no corrientes	15	11.450	13.674
Otros pasivos no corrientes	14	44.362	54.630
Pasivo no corriente		4.591.915	3.712.449
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	12 y 13	39.350	93.549
Emisión de obligaciones y valores similares	12	13.574	313.927
Acreedores comerciales	14	143.880	69.760
Pasivos por impuestos	16	18.819	17.328
Provisiones corrientes	15	20.283	12.719
Pasivo corriente		235.906	507.283
Total pasivo y patrimonio neto		10.507.519	8.227.651

Las Notas 1 a 23 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)

Estado de resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Miles de Euros

Estado del resultado integral	Nota	2017	2016
Importe neto de la cifra de negocios	17-a	283.287	271.400
Otros ingresos	17-b	2.714	3.057
Gastos de personal	17-c	(28.936)	(22.293)
Otros gastos de explotación	17-d	(40.921)	(33.481)
Amortizaciones	7	(2.445)	(2.909)
Variación neta de provisiones	17-e	(5.704)	(2.755)
Resultados netos por ventas de activos	17-g	527	(149)
Beneficio de explotación		208.522	212.870
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	17-f	933.435	560.777
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	17-f	(5.220)	(4.373)
Ingresos financieros	17-h	7.802	3.559
Gastos financieros	17-h	(86.846)	(107.794)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	17-h	(401)	(648)
Resultado antes de impuestos		1.057.292	664.391
Impuesto sobre las ganancias	16	23.159	(105.087)
Resultado consolidado neto		1.080.451	559.304
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		682.523	273.647
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	11	397.928	285.657
Resultado básico por acción (Euros)	5	1,83	0,81
Resultado diluido por acción (Euros)	5	1,83	0,81

Las Notas 1 a 23 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de resultado integral consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)

Estado de resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Miles de Euros

Otro resultado integral	Nota	2017	2016
Resultado consolidado neto		1.080.451	559.304
Otras partidas registradas directamente en el otro resultado integral		69.028	1.134
Partidas que pueden traspasarse posteriormente a resultados			
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	11 y 13	(94)	(244)
Resultados por activos financieros disponibles para venta	9	69.098	1.317
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	11 y 13	24	61
Transferencias al resultado consolidado neto		91	3.782
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	11 y 13	122	4.217
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	11 y 13	(31)	(435)
Resultado integral consolidado		1.149.570	564.220
Resultado integral del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		751.633	277.031
Resultado integral atribuido a participaciones no dominantes		397.937	287.189
Resultado integral básico por acción (Euros)		2,01	0,82
Resultado integral diluido por acción (Euros)		2,01	0,82

Las Notas 1 a 23 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de resultado integral consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)

Estado de cambios del patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Miles de Euros

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Resultados negativos ejercicios anteriores Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas
Saldo a 31 de diciembre de 2015		797.214	560.606	1.163.954	(1.147.975)	64.881
Resultado integral consolidado		-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas:						
Aumento de capital		94.844	170.720	(1.905)	-	-
Compensación resultados ejercicios anteriores		-	-	(938.993)	938.993	-
Cartera valores propios		-	-	(957)	-	(861)
Distribución de resultado 2015		-	-	28.535	208.982	130.063
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	-	-	-
Variaciones de perímetro		-	-	-	-	5.270
Otras variaciones		-	-	-	-	64
Saldo a 31 de diciembre de 2016	11	892.058	731.326	250.634	-	199.417
Resultado integral consolidado		-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas:						
Aumento de capital		196.235	394.922	(6.691)	-	-
Cartera valores propios		-	-	10.371	-	-
Distribución de resultado 2016		-	-	(7.910)	-	218.808
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	(1.286)	-	-
Variaciones de perímetro		-	-	-	-	79
Otras variaciones		-	-	-	-	(11.938)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	11	1.088.293	1.126.248	245.118	-	406.366

Las Notas 1 a 23 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de cambio del patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta	Otros instrumentos de patrimonio	Valores propios	Resultado	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio neto
(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

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Miles de Euros

Flujos de efectivo de operaciones continuadas	Nota	2017	2016
1. Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado de explotación		208.522	212.870
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		2.445	2.909
Variación de provisiones (neto) (+/-)	17-e	5.704	2.755
Otros	17-a	(11.079)	(32.515)
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	17-g	(527)	149
Resultado ajustado		205.065	186.168
Pagos por impuestos (-)		29.434	(8.013)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		929	352
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		9.845	(16.127)
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		4.866	6.117
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		250.139	168.497
2. Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(1.318)	(1.154)
Activos materiales	7	(2.867)	(2.776)
Inversiones inmobiliarias	8	(128.862)	(171.368)
Participaciones, activos financieros	2-f	(300.317)	(138.756)
Otros activos financieros	9	(211.886)	(136.976)
		(645.250)	(451.030)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias	8	450.671	17.054
		450.671	17.054
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(194.579)	(433.976)

Las Notas 1 a 23 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

Miles de Euros

Flujos de efectivo de operaciones continuadas	Nota	2017	2016
3. Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Dividendos pagados (-)	11	(89.749)	(96.584)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	12	(572.925)	(292.657)
Amortización de deudas con obligacionistas (-)	12	(300.700)	(530.799)
Intereses pagados (+/-)	17	(94.406)	(114.831)
Operaciones post control (+/-)	20	(266)	-
Operaciones con acciones propias (+/-)	11	13.327	(48.883)
		(1.044.719)	(1.083.754)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	12	609.968	597.412
Obtención de nueva financiación con obligacionistas (+)	12	800.000	650.000
Ampliaciones de capital (+)	11	591.157	-
Gastos asociados con ampliaciones de capital	11	(6.691)	(1.905)
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		(5.874)	(8.850)
		1.988.560	1.236.657
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		943.841	152.903
4. Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes			
Flujo de caja del ejercicio		999.401	(112.576)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	12	105.200	217.776
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	1.104.601	105.200

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1. Actividad del Grupo Colonial

Actividad del Grupo

Inmobiliaria Colonial, S.A. se constituyó como sociedad anónima en España, por un periodo de tiempo indefinido, el 8 de noviembre de 1956. Su domicilio social se encuentra en Paseo de la Castellana, 52 de Madrid (anteriormente Avenida Diagonal, 532 de Barcelona).

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

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

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo a sus estatutos, es:

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

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

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante ha mejorado la calificación crediticia obtenida de Standard & Poor’s *Rating Credit Market Services Europe Limited*, pasando a “BBB” a largo plazo y “A-2” a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha obtenido de Moody’s la calificación “Baa2” con perspectiva negativa. Durante el ejercicio 2017, la sociedad dependiente SFL también ha mejorado su calificación crediticia pasando a “BBB+” con perspectiva estable, manteniendo la calificación crediticia a corto plazo “A-2”.

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

2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

a) Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2017 y del resultado integral de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Colonial, han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 22 de febrero de 2018.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2017, pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de junio de 2017.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial, se presentan de acuerdo con las NIIF-UE, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Colonial se presentan en la Nota 4.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2017 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

- NIC 7 (Modificación) “Iniciativa sobre información a revelar”.
- NIC 12 (Modificación) “Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas”.
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016: Las modificaciones afectan a la NIIF 12 “Revelación de participaciones en otras entidades” y se refieren principalmente a una aclaración sobre el alcance de la Norma.

El impacto de la interpretación de las mismas no ha sido significativo.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, y aunque permiten su aplicación anticipada, el Grupo no las ha adoptado con anticipación:

- NIIF 4 (Modificación) Aplicación de la NIIF 9 “Instrumentos financieros” con la NIIF 4 “Contratos de seguro”
- NIIF 9 “Instrumentos financieros”
- NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes”
- NIIF 15 (Modificación) Aclaraciones a la NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes”
- NIIF 16 “Arrendamientos”
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016: Las modificaciones afectan a NIIF 1 y NIC 28 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 1, “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”: Eliminación de las exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan NIIF por primera vez.
 - NIC 28, “Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos”: Valoración de una inversión

En base a los análisis realizados hasta la fecha, Inmobiliaria Colonial estima qué de todas estas normas, interpretaciones y modificaciones, las únicas que podrían tener impacto en las cuentas anuales consolidadas serían la NIIF 9 y la NIIF 15, cuya entrada en vigor está prevista el 1 de enero de 2018, y la NIIF 16, cuya entrada en vigor está prevista el 1 de enero de 2019.

Los principales aspectos identificados por el Grupo para estas normas son los siguientes:

NIIF 9 – “Instrumentos financieros”

- Valoración de activos financieros: Grupo Colonial valorará a coste amortizado sus activos financieros, a excepción de las inversiones en instrumentos de patrimonio y los instrumentos financieros derivados, que se valorarán

a valor razonable. No se derivan impactos relevantes respecto los criterios de valoración utilizados al respecto hasta el 31 de diciembre de 2017.

- Deterioro de activos financieros: Grupo Colonial aplicará el modelo general de pérdida esperada para los activos financieros, a excepción de los Deudores comerciales, para los que Inmobiliaria Colonial utilizará el modelo simplificado de pérdida esperada, independientemente del componente financiero que puedan tener dichos activos. Considerando las políticas de gestión del riesgo de crédito del Grupo y la alta calidad crediticia de los deudores, se estima que el impacto de la aplicación del modelo de pérdida esperada no será significativo.

Grupo Colonial estima que la aplicación de NIIF 9 no tendrá un impacto significativo en el patrimonio neto a 1 de enero de 2018.

NIIF 15 – “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”

En relación con la entrada en vigor de la NIIF 15, Grupo Colonial estima que, en base a la naturaleza del negocio, su aplicación no tendrá un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

NIIF 16 – “Arrendamientos”

Grupo Colonial ha iniciado el análisis de los impactos de la NIIF 16 “Arrendamientos” que establece que se deberán reconocer en el balance de situación consolidado los activos por el derecho de uso y los pasivos derivados de los contratos de arrendamiento operativo (a excepción de los acuerdos de arrendamiento a corto plazo y los que tienen por objeto activos de bajo valor). Adicionalmente, cambiará el criterio de registro del gasto por arrendamientos, que se registrará como gasto por amortización del activo y gasto financiero por actualización del pasivo por arrendamiento.

Grupo Colonial está recopilando los datos necesarios de sus contratos de arrendamientos operativos para poder evaluar los correspondientes impactos, si bien no prevé que la NIIF 16 tenga un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en una asociada o un negocio conjunto a valor razonable.

Por otro lado, a la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no han entrado aún en vigor, estando sujetas a su aprobación por la Unión Europea:

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”
- NIIF 2 (Modificación) “Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones”
- NIC 40 (Modificación) “Transferencias de inversiones inmobiliarias”
- CINIIF 22 “Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera”
- NIIF 17 “Contratos de seguros”
- CINIIF 23, “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias”
- NIIF 9 (Modificación) “Características de pago anticipado con compensación negativa”
- NIC 28 (Modificación) “Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos”
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2015 – 2017: Las modificaciones afectan a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019, todas ellas sujetas a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 3 “Combinaciones de negocios”: Se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control del negocio.
 - NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”: No se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control conjunto del negocio.

- NIC 12 “Impuesto sobre las ganancias”: Todas las consecuencias impositivas del pago de dividendos se contabilizan de la misma manera.
- NIC 23 “Costes por intereses”: Cualquier préstamo específico originalmente realizado para desarrollar un activo apto se considera como parte de los préstamos genéricos cuando el activo esté listo para su uso o venta.

– NIC 19 (Modificación) “Modificación, reducción o liquidación del plan”.

La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones, será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea.

En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en la moneda funcional del Grupo, euros, por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Se han realizado por la Dirección de la Sociedad Dominante estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

– El valor de mercado de los inmuebles para uso propio y las inversiones inmobiliarias (Notas 7 y 8).

Dicho valor de mercado ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2017 de acuerdo con los métodos descritos en las notas 4-b y 4-c.

– La clasificación, valoración y el deterioro de las inversiones financieras (Nota 4-e).

– Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 10).

– Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el estado de situación financiera consolidado (Notas 4-m y 16).

– La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta (Notas 4-s y 21).

– El valor de mercado de determinados activos financieros (Nota 9), incluyendo los instrumentos financieros derivados (Nota 13).

– Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 15).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el estado de resultado integral consolidado.

e) Principios de consolidación

Los principales principios de consolidación seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas han sido los siguientes:

1. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., y de las sociedades controladas por la misma, cuyas cuentas anuales han sido

preparadas por la Dirección de cada sociedad del Grupo. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6 siguiente.

2. Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o vendidas durante el ejercicio se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición y se dejan de incluir desde el momento de venta, según proceda.
3. Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante. Todas las sociedades dependientes tienen la misma fecha de cierre que la Sociedad Dominante, es decir, 31 de diciembre.
5. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:
 - a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe “Participaciones no dominantes” del estado de situación financiera consolidado dentro del epígrafe “Patrimonio Neto”.
 - b. Los resultados del periodo: se presentan en el epígrafe “Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes” del estado de resultado integral consolidado.
6. Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que componen el Grupo, han sido los siguientes:

Integración global:

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como todas las entidades en las que el Grupo controla directa o indirectamente las políticas financieras y operativas, de forma que ejerce el poder sobre la participada. Ello, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Adicionalmente, para evaluar si el Grupo controla a otra entidad, se considera el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto, tanto los mantenidos por la Sociedad Dominante como por terceros, siempre que dichos derechos tengan carácter sustantivo.
 - La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultado integral consolidado del ejercicio (el detalle de las sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se incluye en el Anexo).
7. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad y las que puedan ser distribuidas no representarán un coste fiscal adicional significativo.

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2017 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 18 de mayo de 2017 se ha formalizado la constitución de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. (en adelante, Inmocol). El capital social inicial de 20.000 miles de euros ha quedado suscrito íntegramente por la Sociedad Dominante y su socio de la siguiente forma:
 - El socio ha suscrito el 50% del capital social mediante la aportación no dineraria de un terreno sito en Hospitalet del Llobregat, valorado en 10.000 miles de euros, sobre el que la sociedad dependiente Inmocol desarrollará un inmueble de oficinas.
 - EL 50% restante del capital social ha sido suscrito por la Sociedad Dominante, habiendo desembolsado únicamente el 25% del capital suscrito, es decir, 2.500 miles de euros. El capital suscrito y no desembolsado será satisfecho por la Sociedad Dominante cuando así lo acuerde el Consejo de Administración de la sociedad dependiente Inmocol.
- Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2017 la Sociedad Dominante ha adquirido 4.700 acciones de la sociedad dependiente SFL, por importe de 265 miles de euros, incrementando su participación del 58,55% hasta el 58,56% del capital social.
- Con fecha 27 de septiembre de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las participaciones sociales de la sociedad española LE Offices Arturo Soria, S.L. (actualmente Colonial Arturo Soria, S.L., en adelante Arturo), propietaria de un inmueble de oficinas situado en Madrid (Nota 8). El importe de dicha adquisición ha sido de 19.747 miles de euros, incluidos costes asociados a la adquisición. De ellos, 4.200 miles de euros han quedado aplazados hasta, como máximo, el día 31 de enero de 2018, y han sido registrados en el epígrafe “Acreedores comerciales” del estado de situación financiera consolidado (Nota 14). Adicionalmente, se ha procedido a la cancelación anticipada del préstamo mantenido por Arturo Soria con una entidad financiera por importe de 13.159 miles de euros, intereses incluidos, la cual ha quedado inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 26 de noviembre de 2017.
- Con fecha 27 de octubre de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 61,51% del capital social de la sociedad española Utopicus Innovación Cultural, S.L. (en adelante Utopicus), sociedad cabecera de la plataforma de *coworking* Utopic_US. El importe de dicha adquisición ha sido de 2.633 miles de euros, incluidos costes asociados a la adquisición, quedando 205 miles de euros aplazados, los cuales han sido registrados en el epígrafe “Acreedores comerciales” del estado de situación financiera consolidado (Nota 14). Con la misma fecha, Utopicus ha realizado una ampliación de capital por importe de 1.001 miles de euros, correspondientes a 910 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas, más prima de asunción, la cual ha sido íntegramente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante, incrementando así su participación en el capital social de Utopicus hasta el 69,60%.
- Con fecha 30 de noviembre de 2017, tras la salida del antiguo inquilino, la sociedad dependiente SFL ha adquirido el inmueble Emile Zola (Nota 8) mediante (i) la adquisición del 100% del capital social de la sociedad francesa SAS Société Immobilière Victoria, propietaria del terreno y parte de las construcciones de dicho inmueble directamente desde la sociedad dependiente SFL, y (ii) la propia sociedad dependiente SFL ha adquirido el resto del inmueble que no era propiedad de la sociedad SAS Société Immobilière Victoria. El importe total de la adquisición ha ascendido a 165.000 miles de euros.
- Con fecha 20 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% del capital social de las sociedades españolas Almacenes Generales Internacionales, S.A. (en adelante Agisa) y de Soller, S.A. propietarias de varios terrenos situados en Madrid (Nota 8). El importe de dicha adquisición ha sido de 178.220 miles de euros, incluidos costes asociados a la adquisición. De ellos, 41.335 miles de euros han quedado aplazados hasta, como máximo, el día 31 de diciembre de 2018, y han sido registrados en el epígrafe “Acreedores comerciales” del estado de situación financiera consolidado (Nota 14). Se han entregado diversos avales en garantía del importe aplazado (Nota 12-i).
- Con fechas 20 y 27 de diciembre de 2017, Agisa ha adquirido el 64,60% del capital social de la sociedad española Peñalvento, S.L. (en adelante Peñalvento), propietaria de un terreno situado en Madrid (Nota 8). El importe de dicha adquisición ha sido de 12.127 miles de euros, incluidos costes asociados a la adquisición. De ellos, 632 miles de euros han quedado aplazados hasta el día 31 de diciembre de 2018, y han sido registrados en el epígrafe “Acreedores comerciales” del estado de situación financiera consolidado (Nota 14). Se han entregado diversos avales en garantía de los importes aplazados (Nota 12-i). Adicionalmente, y en unidad de acto, se ha procedido a la cancelación anticipada del préstamo mantenido por Peñalvento con una entidad financiera por

importe de 20.192 miles de euros, intereses incluidos, la cual está previsto que quede inscrita en el registro de la propiedad durante el mes de febrero de 2018. Con la adquisición del porcentaje antes comentado, y junto la participación del 35,40% del capital social de Peñalvento propiedad de Agisa, la Sociedad Dominante ha pasado a ostentar el 100% del capital social de Peñalvento.

Por su parte, durante el ejercicio 2016 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro:

- Con fecha 25 de mayo de 2016 la Sociedad Dominante adquirió el 100% del capital social de la sociedad española Moorage Inversiones 2014, S.L. (en adelante, Moorage), propietaria de unos terrenos situados en Barcelona (Nota 8). El importe de dicha adquisición fue de 44.745 miles de euros, incluidos los costes asociados a la adquisición. De ellos, 15.680 miles de euros quedaron aplazados hasta el día 25 de mayo de 2018, y fueron registrados en el epígrafe “Otros pasivos no corrientes” del estado de situación financiera consolidado (Nota 14). Se entregó un aval por el importe aplazado en garantía del pago aplazado (Nota 12-i). A 31 de diciembre de 2017 dicho importe se encuentra clasificado en el epígrafe “Acreedores comerciales” del estado de situación financiera consolidado (Nota 14).
- Con fecha 29 de junio de 2016, la Sociedad Dominante adquirió a Reig Capital Group Luxembourg Sàrl (en adelante, Reig) 2.038.956 acciones representativas del 4,38% del capital social de la sociedad dependiente SFL. La adquisición se llevó a cabo mediante dos operaciones: (i) la aportación a la Sociedad Dominante de 1.019.478 acciones de SFL en contraprestación a la suscripción de 90.805.920 acciones de Colonial (Nota 11-a) valoradas en 63.564 miles de euros; y (ii) la venta a la Sociedad Dominante de 1.019.478 acciones a un precio de 50,00 euros por acción por importe de 50.974 miles de euros. Tras la operación, la Sociedad Dominante pasó a ostentar 26.765.356 acciones de la sociedad dependiente SFL, representativas del 57,52% de su capital social. Dicha operación supuso un incremento del patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante de 2.368 miles de euros.
- Con fecha 30 de junio de 2016 la Sociedad Dominante adquirió el 100% del capital social de la sociedad española Hofinac Real Estate, S.L. (en adelante, Hofinac), propietaria de dos inmuebles situados en Madrid (Nota 8), mediante la aportación no dineraria del 100% de las participaciones sociales de Hofinac a la Sociedad Dominante en contraprestación a la suscripción de 288.571.430 acciones de Colonial (Nota 11-a) valoradas en 202.000 miles de euros.
- Con fecha 4 de agosto de 2016, la Sociedad Dominante adquirió a APG Strategic Real Estate Pool (en adelante, APG) 475.247 acciones de SFL representativas de un 1,02% de su capital social. La adquisición se llevó a cabo mediante dos operaciones: (i) la aportación a la Sociedad Dominante de 237.463 acciones de SFL en contraprestación de 2.116.508 acciones de Colonial valoradas en 13.922 miles de euros (Nota 11-f); y (ii) la venta a la Sociedad Dominante de 237.624 acciones a un precio de 50,00 euros por acción por importe de 11.881 miles de euros. Dicha operación supuso un incremento del patrimonio neto atribuible de la Sociedad Dominante de 1.900 miles de euros.
- Finalmente, con fecha 29 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante adquirió a la Fundación Amparo del Moral el 100% del capital social de la sociedad española Fincas y Representaciones, S.A. (en adelante, Finresa), propietaria de un inmueble situado en Madrid (Nota 8), así como de otros inmovilizados materiales (Nota 7), por importe de 47.678 y 8.842 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, las sociedades dependientes Colonial Invest, S.L.U., Colonial Trámit, S.L.U., SB2 SAS, SB3 SAS y SCI SB3 están inactivas.

g) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2017 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

h) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de situación financiera consolidado, del estado de resultado integral consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

i) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Miles de Euros

Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante	32.497
A reserva legal	3.250
A dividendo	29.247

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante someterá a la aprobación de la Junta de Accionistas una propuesta de distribución de dividendos de 0,18 euros por acción, que atendiendo al actual número de acciones en circulación, supondría un dividendo total máximo de 78.357 miles de euros. El importe definitivo del dividendo, así como la naturaleza de las reservas a distribuir, será determinado con carácter previo a su distribución en función de las acciones que la Sociedad Dominante mantenga en autocartera (Nota 11-f).

Asimismo, durante los últimos 5 ejercicios la Sociedad Dominante ha distribuido los siguientes dividendos:

Miles de Euros

	2012	2013	2014	2015	2016
Dividendos distribuidos	–	–	–	47.833	62.749

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las NIIF-UE, así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

a) Combinaciones de negocio y activos intangibles**Combinaciones de negocio**

Las combinaciones de negocios se contabilizan por el método de adquisición (Nota 2-e).

El coste de la combinación de negocios, se distribuye a la fecha de adquisición, a través del reconocimiento a su valor razonable, de los activos y pasivos, así como de los pasivos contingentes de la sociedad adquirida que cumplan con los requisitos establecidos en la NIIF 3 para su reconocimiento. La diferencia positiva entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como fondo de comercio, el cual representa por tanto, el pago anticipado realizado por Grupo Colonial de los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no han sido individual y separadamente identificados y reconocidos.

La diferencia negativa, en su caso, entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como resultado del ejercicio en que se incurre.

En una combinación de negocios realizada por etapas, la adquirente valorará nuevamente sus participaciones en el patrimonio de la adquirida previamente mantenidas por su valor razonable en la fecha de adquisición y reconocerá las ganancias o pérdidas resultantes, si las hubiera, en el estado de resultado integral consolidado o en el otro resultado integral consolidado, según corresponda.

Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

b) Inmovilizado material (Nota 7)

Los inmuebles para uso propio, así como el otro inmovilizado material se reconocen por su coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los inmuebles. Las posibles pérdidas por deterioro del valor de los inmuebles se registran de acuerdo con las mismas hipótesis de valoración descritas en la Nota 4-c.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de reparaciones y mantenimientos se cargan en el estado de resultado integral consolidado durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Las sociedades del Grupo amortizan su inmovilizado material para uso propio y otro inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada. El detalle de las vidas útiles para los inmuebles de uso propio ubicados en España y en Francia es el siguiente:

Años de vida útil estimada

	España	Francia
Inmuebles para uso propio		
Construcciones	50	50
Instalaciones	10 a 15	10 a 50
Otro inmovilizado material	4 a 10	5 a 50

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta (Nota 17-g) o retiro de un activo (Nota 17-f) del presente epígrafe se determinan como la diferencia entre el precio de venta y su valor neto contable, reconociéndose en el estado de resultado integral consolidado.

c) Inversiones inmobiliarias (Nota 8)

El epígrafe inversiones inmobiliarias del estado de situación financiera consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de período en que se producen, registrándolo en el epígrafe “Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias” del estado de resultado integral consolidado. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con la gestión de la Dirección del Grupo.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento. Asimismo, la clasificación de una inversión inmobiliaria en explotación a inversión inmobiliaria en curso se realiza sólo cuando el proyecto de rehabilitación o reforma tiene una duración superior a 1 año.

Cuando el Grupo registra como mayor valor razonable de una inversión inmobiliaria el coste de un activo que sustituye a otro ya incluido en dicho valor, el Grupo procede a reducir el valor del inmueble en el valor razonable del activo sustituido, registrando dicho impacto en el epígrafe “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro” del estado de resultado integral consolidado (Nota 17-f). En aquellos casos en que no se pueda identificar el valor razonable del activo sustituido, éste se registrará incrementando el valor razonable del inmueble, y posteriormente se reevalúa de forma periódica tomando como referencia las valoraciones realizadas por externos independientes.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation en España, y Jones Lang LaSalle, y Cushman & Wakefield, en Francia, tanto para los ejercicios 2017 como 2016), de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 2017 y 2016 es principalmente el Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante, “DCF”).

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general se adoptan las previsiones generalmente aceptadas.

Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptan un periodo de arrendamiento medio si no disponen de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final (*Terminal Capitalization Rate*, en adelante, “TCR”) adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Por lo que respecta a los tipos de descuento aceptables, continuamente se mantienen conversaciones con diversas instituciones para conocer su actitud frente a distintos tipos de inversiones. Este consenso generalizado, junto con los datos de ventas habidas y las predicciones del mercado respecto de las oscilaciones en los tipos de descuento, sirven a los valoradores como punto de partida para determinar el tipo de descuento adecuado en cada caso.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Las rentabilidades estimadas (“*yield*”) dependen principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.

El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios 2017 y 2016, se detallan en los siguientes cuadros:

Yields (%) – Oficinas	Brutas	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,92	5,10
Total cartera	5,00	5,17
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,56	4,75
Total cartera	4,57	4,77
París – Prime Yield		
Cartera en explotación	3,25	3,70
Total cartera	3,26	3,70

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2017

Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	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 explotación	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 explotación	1,0	1,5	2,0	2,0	2,0
Total cartera	1,0	1,5	2,0	2,0	2,0

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2016

Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	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 explotación	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 explotación	0,0	1,0	2,0	2,0	2,0
Total cartera	0,0	1,0	2,0	2,0	2,0

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

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 2016, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios:

Miles de Euros

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2017	8.933.035	639.037	(551.470)
Diciembre 2016	7.927.918	518.842	(454.174)

A continuación se presenta una conciliación entre las valoración utilizada por el Grupo y los valores contables de los epígrafes del estado de situación donde se ubican los activos valorados:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Epígrafes del estado de situación financiera consolidado		
Inmovilizado material	33.781	38.536
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	8.792.396	7.762.627
Deudores comerciales y otros – Incentivos al alquiler (Nota 10-b)	78.746	103.125
Total Epígrafes del estado de situación financiera consolidado	8.904.923	7.904.285
Plusvalías latentes activos registrados bajo NIC 16	28.292	24.630
Activos no valorados	(180)	(1.000)
Valoración	8.933.035	7.927.918

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

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2017 y 2016 derivados del alquiler de inversiones inmobiliarias han ascendido a 283.287 y 271.400 miles de euros (Nota 17-a), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” del estado de resultado integral consolidado adjunto.

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por Grupo Colonial, como consecuencia de la explotación de sus activos de inversión son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles (Nota 4-q).

d) Deterioro del valor del inmovilizado material

A la fecha de cada cierre, Grupo Colonial revisa los importes en libros de sus activos materiales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor (si la hubiera). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costes de enajenación o disposición por otra vía y su valor en uso. En el caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (o la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

e) Instrumentos financieros (sin incluir instrumentos financieros derivados)

Activos financieros (Notas 9)

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Clasificación y valoración posterior

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: en esta partida se incluyen los créditos concedidos a terceros y a empresas asociadas que se hallan valorados por su valor nominal y clasificados atendiendo a su vencimiento. Asimismo, se incluyen en esta partida los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en Organismos Oficiales por las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: en esta partida se incluyen activos financieros no derivados, tales como valores de renta fija corrientes y no corrientes mantenidos en general hasta su vencimiento, que se valoran a coste amortizado. Los valores de renta fija corrientes se registran en el epígrafe “Activos financieros corrientes” del estado de situación financiera consolidado. Los ingresos por intereses se computan en el ejercicio en el que se devengan siguiendo un criterio financiero.
- Activos financieros disponibles para la venta: en esta partida se incluyen las inversiones en las que el Grupo no tiene influencia significativa o control, siendo valoradas a su valor razonable, registrándose en el otro resultado integral consolidado el resultado de las variaciones de dicho valor razonable.

Pasivos financieros (Nota 12)

Los pasivos financieros incluyen, básicamente, deudas con entidades de crédito y emisiones de obligaciones y se contabilizan a coste amortizado.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en el estado de resultado integral consolidado del ejercicio.

El Grupo considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiera al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

f) Deudores (Nota 10)

Los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro.

g) Efectivo y medios equivalentes (Nota 12-j)

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o a valor de mercado, el menor.

Adicionalmente, se considera como medio equivalente al efectivo una inversión financiera que puede ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y no está sujeta a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Los descubiertos bancarios no se consideran como componentes del efectivo y medios equivalentes al efectivo.

h) Instrumentos de patrimonio propio (Nota 11)

Un instrumento de patrimonio propio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, netos de los gastos de emisión.

Las acciones propias de la Sociedad Dominante que adquiere durante el ejercicio se registran directamente minuyendo el patrimonio neto por el valor de la contraprestación entregada a cambio. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en el estado de resultado integral consolidado.

i) Provisiones y pasivos contingentes (Nota 15)

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las sociedades del Grupo, concretos en cuanto a su naturaleza pero indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y

– Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las sociedades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen y se detallan en la (Nota 15).

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y que son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar los riesgos específicos y probables para los cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen.

j) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante no mantiene provisión alguna por este concepto.

Compromisos por pensiones

Durante el ejercicio 2017 y 2016, la Sociedad Dominante tiene asumido, con los Consejeros Ejecutivos y con un miembro de la Alta Dirección, el compromiso de realizar una aportación definida para la contingencia de jubilación a un plan de pensiones externo, que cumple los requisitos establecidos en el Real Decreto 1588/1999, de 15 de octubre.

El subgrupo SFL mantiene a 31 de diciembre de 2017 y 2016, varios planes de pensiones de prestación definida. El cálculo de los compromisos por prestación definida es realizado periódicamente por actuarios expertos independientes. Las hipótesis actuariales utilizadas para el cálculo de las obligaciones están adaptadas a la situación y normativa francesa, de acuerdo con la NIC 19. Para dichos planes, el coste actuarial registrado en el estado de resultado integral consolidado es la suma del coste de los servicios del periodo, el coste por intereses y las pérdidas y ganancias actuariales. A 31 de diciembre de 2017 el pasivo neto por prestaciones definidas asciende a 872 miles de euros (862 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Pagos basados en acciones (Nota 18)

El Grupo reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otra, el correspondiente incremento en el patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquidan con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento de patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

k) Instrumentos financieros derivados (Nota 13)

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable, siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados, o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja des-

contados. En la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se ha tomado como referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Solventis, tanto para el ejercicio 2017 como para el 2016).

A efectos de reconocimiento contable, se han utilizado los siguientes criterios:

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el epígrafe “Resultados por instrumentos financieros de cobertura” del otro resultado integral consolidado hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados, según corresponda, al epígrafe “Gastos financieros” o “Ingresos financieros” del estado de resultado integral consolidado. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente como resultado financiero en el estado de resultado integral consolidado.
- Contabilización de instrumentos financieros no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente como resultado financiero en el estado de resultado integral consolidado.

De acuerdo con la NIIF 13, el Grupo ha estimado la consideración del riesgo de crédito propio y de la contraparte en la valoración de la cartera de derivados.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando un instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en otro resultado integral consolidado se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en el otro resultado integral consolidado se transfiere al resultado consolidado neto del ejercicio. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el otro resultado integral consolidado se transfieren al resultado consolidado neto del período.

La eficacia de los instrumentos financieros de cobertura se calcula mensualmente y de forma prospectiva y retrospectiva:

- De forma retrospectiva, se mide el grado de eficiencia que hubiera tenido el derivado en su plazo de vigencia con respecto al pasivo, usando los tipos reales hasta la fecha.
- De forma prospectiva, se mide el grado de eficiencia que previsiblemente tendrá el derivado en función del comportamiento futuro de la curva de tipos de interés, según publicación en la pantalla Bloomberg a la fecha de la medición. Este cálculo se ajusta mes a mes desde el inicio de la operación en función de los tipos de interés reales ya fijados.

El método utilizado para determinar la eficacia de los instrumentos financieros de cobertura consiste en el cálculo de la correlación estadística que existe entre los tipos de interés de referencia a cada fecha de fijación del derivado y del pasivo cubierto relacionado, considerando que el instrumento financiero de cobertura es eficaz cuando el resultado de la correlación estadística anterior se encuentra situado entre 0,80 y 1.

El uso de productos financieros derivados por parte del Grupo está regido por las políticas de gestión de riesgos y coberturas aprobadas.

I) Corriente / no corriente

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades del Grupo y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal del Grupo lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año,

excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los incentivos al alquiler (Notas 4-n y 10-b) que son linealizados durante la duración mínima del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

m) Impuesto sobre Sociedades (Nota 16)

Régimen general

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades español y los impuestos de naturaleza similar aplicables a las entidades extranjeras consolidadas se reconocen en el estado de resultado integral consolidado, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en él.

El impuesto sobre las ganancias representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en el estado de resultado integral consolidado porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del estado de situación financiera consolidado.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros. Asimismo y, de acuerdo con lo establecido en la NIC 12, las variaciones en los activos y pasivos por impuestos diferidos motivados por cambios en las tasas o en las normativas fiscales, se reconocen en el estado de resultados integral consolidado del ejercicio en el que se aprueban dichas modificaciones.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 12, en la medición de los pasivos por impuesto diferido el Grupo refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que se espera recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos. En este sentido, para los pasivos por impuestos diferidos que surgen de propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo del valor razonable de la NIC 40, existe una presunción refutable de que su importe en libros se recuperará mediante la venta. En consecuencia, el pasivo por impuesto diferido de las inversiones inmobiliarias del Grupo ubicadas en España, se ha calculado aplicando un tipo impositivo del 25% minorado por los créditos fiscales existentes y no registrados a 31 de diciembre de 2017. Con ello, la tasa efectiva de liquidación se ha fijado en un 18,75%.

Hasta el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad Dominante era la cabecera de un Grupo de sociedades acogido al Régimen de Consolidación fiscal, con el grupo fiscal nº 6/08.

Régimen SOCIMI

Con efectos 1 de enero de 2017 (Nota 1), el régimen fiscal de la Sociedad Dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes españolas se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre la media de los balances consolidados en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de dicho socio, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Régimen SIIC – Subgrupo SFL

Las sociedades del subgrupo SFL están acogidas desde el 1 de enero de 2003 al régimen fiscal francés aplicable a las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (en adelante régimen SIIC). Dicho régimen permite registrar los activos afectos a la actividad patrimonial a valor de mercado de la fecha de opción por el régimen, tributando actualmente a un tipo impositivo del 19% (en adelante “*exit tax*”), pagadero en un plazo de cuatro años, sobre las plusvalías registradas.

Dicho régimen únicamente afecta a la actividad inmobiliaria, no habiéndose incluido en el mismo las sociedades con actividad comercial y de prestación de servicios (Segpim, S.A. y Locaparis SAS, en el caso del subgrupo SFL), los inmuebles en régimen de arrendamiento financiero (excepto que se cancele de forma anticipada el contrato), y los subgrupos y sociedades participadas conjuntamente con terceros.

Este régimen permite al subgrupo SFL estar exonerado de impuestos por los resultados generados en la explotación de su negocio de patrimonio, así como por las plusvalías obtenidas de ventas de inmuebles, con la condición de distribuir de forma anual como dividendos, el 95% de los resultados afectos a dicha actividad y el 60% de las plusvalías obtenidas por ventas de inmuebles de sociedades acogidas a dicho régimen.

Con fecha 30 de diciembre de 2006, se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC (“SIIC 4”), en la cual se establecía, entre otros aspectos, que los dividendos distribuidos anualmente a los accionistas que mantengan directa o indirectamente al menos un 10% del capital de una sociedad SIIC, y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior en 2/3 partes del impuesto de sociedades francés de régimen general, se verán gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición es de aplicación a los dividendos distribuidos a partir del 1 de julio de 2007. A 31 de diciembre de 2007, la Sociedad Dominante comunicó a SFL, que los dividendos distribuidos a partir del 1 de julio de 2007 tributan en España a un tipo impositivo superior al 11,11% mediante la renuncia parcial a la exención de dichos dividendos. En consecuencia, no era de aplicación la retención en origen del 20% mencionada anteriormente.

Tras la opción por el Régimen SOCIMI por parte de la Sociedad Dominante, la retención en origen del 20% ya no resulta de aplicación.

Con fecha 18 de diciembre de 2008, se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC (“SIIC 5”), en la cual se fijó el requisito por el que la participación máxima de un solo accionista en la sociedad SIIC no puede superar el 60% a partir del día 1 de enero de 2010. La Sociedad Dominante, mantiene en SFL un porcentaje de participación inferior al 60%.

n) Ingresos y gastos (Nota 17)

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF-UE, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

El resultado obtenido por dividendos de inversiones se reconoce en el momento en el que los accionistas tengan el derecho de recibir el pago de los mismos, es decir, en el momento en que las Juntas Generales de Accionistas/Socios de las sociedades participadas aprueban su distribución.

Arrendamiento de inmuebles

De acuerdo con lo establecido en la NIC 17, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan al estado de resultado integral consolidado de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo a sus clientes. De acuerdo con la SIC 15, el Grupo reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas del contrato de arrendamiento. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento, utilizando un sistema lineal.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en el estado de resultado integral consolidado en la fecha en que son exigibles por el Grupo.

o) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de inversiones inmobiliarias (Nota 8), que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta.

p) Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)

En el estado de flujos de efectivo consolidado se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

q) Costes repercutidos a arrendatarios

De acuerdo con las NIIF-UE, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en el estado de resultado integral consolidado. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2017 y 2016 ha ascendido a 46.935 y 48.400 miles de euros, respectivamente.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante los ejercicios 2017 y 2016, incluidos dentro del epígrafe “Beneficio de explotación” del estado de resultado integral consolidado, ascienden a 65.841 y 66.720 miles de euros, respectivamente, antes de ser minorados por los costes repercutidos a los arrendatarios. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

r) Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

s) Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 21)

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran de acuerdo con la norma de valoración aplicable en cada caso o a su valor razonable menos los costes necesarios para su enajenación, el menor.

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si se estima que su valor en libros será recuperado a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado. Esta condición se cumplirá cuando la venta del activo sea altamente probable, el activo esté en condiciones para su venta inmediata en su situación actual y se espere que se materialice completamente en un plazo no superior a doce meses a partir de la clasificación del activo como mantenido para la venta.

El Grupo Colonial procede a clasificar los activos no corrientes como activos mantenidos para la venta cuando existe para estos una decisión formalizada en el Consejo de Administración o por la Comisión Ejecutiva, y se estima que existe una alta probabilidad de venta en el plazo de doce meses.

t) Jerarquía del valor razonable

La valoración de los activos y pasivos financieros valorados por su valor razonable se desglosa por niveles según la jerarquía siguiente determinada por las NIIF 7 y NIIF 13:

- Nivel 1: Los *inputs* están basados en precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.
- Nivel 2: Los *inputs* están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos (no incluidos en el nivel 1), precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los *inputs* significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.
- Nivel 3: Los *inputs* no son generalmente observables y por lo general reflejan estimaciones de los supuestos de mercado para la determinación del precio del activo o pasivo. Los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

En aplicación de la NIIF 13, el Grupo ha estimado el riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados (Nota 4-k). Se estima que el riesgo de crédito no es significativo a 31 de diciembre de 2017 y 2016.

El desglose de los activos y pasivos financieros del Grupo valorados al valor razonable según los citados niveles, es el siguiente:

31 de diciembre de 2017

Miles de Euros

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Activos financieros no corrientes disponibles para la venta	419.277	–	–
Instrumentos financieros derivados:			
No calificados de cobertura	–	1.484	–
Total activos (Nota 9)	419.277	1.484	–
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	–	348	–
No calificados de cobertura	–	153	–
Total pasivos (Nota 13)	–	501	–

31 de diciembre de 2016

Miles de Euros

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Activos financieros no corrientes disponibles para la venta	–	–	138.293
Total activos (Nota 9)	–	–	138.293
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	–	2.757	–
No calificados de cobertura	–	657	–
Total pasivos (Nota 13)	–	3.414	–

5. Resultado por acción

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

Tanto a 31 de diciembre de 2017 como de 2016 no existen instrumentos que puedan tener efecto dilutivo sobre el número promedio de acciones ordinarias de la Sociedad Dominante.

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:	682.523	273.647
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número promedio de acciones ordinarias (en miles)	373.312	336.240
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	1,83	0,81
Resultado diluido por acción:	1,83	0,81

6. Información financiera por segmentos

Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas áreas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Colonial en vigor a 31 de diciembre de 2017 y 2016 y que se ha utilizado por la Dirección del Grupo para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de ventas de inversiones inmobiliarias. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles y la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias. Estos gastos repartidos no incluyen ni intereses ni el gasto de impuesto sobre beneficios ni los gastos generales de administración correspondientes a los servicios generales que no estén directamente imputados a cada segmento de negocio.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de los mismos. El Grupo no tiene establecidos criterios de reparto de la deuda financiera y el patrimonio por segmentos. La deuda financiera se atribuye en su totalidad a la “Unidad Corporativa”.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades:

Información por segmentos 2017

Miles de Euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Ingresos							
Cifra de negocios (Nota 17-a)	34.871	52.270	195.780	366	283.287	–	283.287
Otros ingresos (Nota 17-b)	7	69	2.145	–	2.221	493	2.714
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de activos (Nota 17-g)	8	519	–	–	527	–	527
Beneficio / (Pérdida) de explotación	33.497	46.300	188.513	260	268.570	(60.048)	208.522
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 17-f)	78.155	139.404	715.421	455	933.435	–	933.435
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 17-f)	(287)	(2.129)	–	–	(2.416)	(2.804)	(5.220)
Resultado financiero (Nota 17-h)	–	–	–	–	–	(79.445)	(79.445)
Resultado antes de impuestos	–	–	–	–	–	1.057.292	1.057.292
Resultado consolidado neto	–	–	–	–	–	1.080.451	1.080.451
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios (Nota 17-j)	–	–	–	–	–	(397.928)	(397.928)
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad (Nota 5)	–	–	–	–	–	682.523	682.523

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el ejercicio 2017.

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

Miles de Euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Activo							
Activos intangibles, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Notas 7 y 8)	906.338	1.759.960	6.119.969	7.691	8.793.958	40.844	8.834.802
Activos financieros	1.659	3.899	2.181	–	7.739	1.541.224	1.548.963
Otros activos no corrientes	–	–	–	–	–	407	407
Deudores comerciales y otros activos corrientes	–	–	–	–	–	123.347	123.347
Total Activo	907.997	1.763.859	6.122.150	7.691	8.801.697	1.705.822	10.507.519

Miles de Euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Pasivo							
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 12)	–	–	–	–	–	896.587	896.587
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 12)	–	–	–	–	–	3.321.207	3.321.207
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	–	–	–	–	–	143.880	143.880
Otros Pasivos	–	–	–	–	–	466.147	466.147
Total Pasivo	–	–	–	–	–	4.827.821	4.827.821

Miles de Euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Otra información							
Inversiones en inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	10.447	25.236	96.452	66	132.201	3.648	135.849
Amortizaciones	(1)	(118)	(485)	–	(604)	(1.841)	(2.445)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferentes a las amortizaciones del periodo:							
Variación de provisiones (Nota 17-e)	(61)	(24)	1.915	–	1.830	(7.534)	(5.704)
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 17-f)	78.155	139.404	715.421	455	933.435	–	933.435
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 17-f)	(287)	(2.129)	–	–	(2.416)	(2.804)	(5.220)

Información por segmentos 2016

Miles de Euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Ingresos							
Cifra de negocios (Nota 17-a)	30.343	42.558	198.137	362	271.400	–	271.400
Otros ingresos (Nota 17-b)	8	11	2.640	–	2.659	398	3.057
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de activos (Nota 17-g)	557	(706)	–	–	(149)	–	(149)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	28.357	35.209	190.522	207	254.295	(41.425)	212.870
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 17-f)	44.673	77.130	438.040	934	560.777	–	560.777
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 17-f)	(7.531)	–	–	–	(7.531)	3.158	(4.373)
Resultado financiero (Nota 17-h)	–	–	–	–	–	(104.883)	(104.883)
Resultado antes de impuestos	–	–	–	–	–	664.391	664.391
Resultado consolidado neto	–	–	–	–	–	559.304	559.304
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios (Nota 17-j)	–	–	–	–	–	(285.657)	(285.657)
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad (Nota 5)	–	–	–	–	–	273.647	273.647

No se produjeron transacciones significativas entre segmentos durante el ejercicio 2016.

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

Miles de Euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Activo							
Activos intangibles, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Notas 7 y 8)	807.984	1.349.566	5.605.423	6.761	7.769.734	39.503	7.809.237
Activos financieros	1.081	1.250	699	–	3.030	253.287	256.317
Otros activos no corrientes	–	–	–	–	–	454	454
Deudores comerciales y otros activos corrientes	–	–	–	–	–	161.643	161.643
Total Activo	893.803	1.339.016	5.740.847	6.391	7.980.057	247.594	8.227.651

Miles de Euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Pasivo							
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 12)	–	–	–	–	–	871.080	871.080
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 12)	–	–	–	–	–	2.823.883	2.823.883
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	–	–	–	–	–	69.760	69.760
Otros Pasivos	–	–	–	–	–	455.009	455.009
Total Pasivo	–	–	–	–	–	4.219.732	4.219.732

Miles de Euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Otra información							
Inversiones en inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	49.147	47.782	67.990	–	164.919	–	164.919
Amortizaciones	(4)	–	(489)	–	(493)	(2.416)	(2.909)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferentes a las amortizaciones del periodo:							
Variación de provisiones	(1)	(1.545)	743	–	(803)	(1.952)	(2.755)
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 17-f)	44.673	77.130	438.040	934	560.777	–	560.777
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 17-f)	(7.531)	–	–	–	(7.531)	3.158	(4.373)

7. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido los siguientes:

Miles de Euros

	Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado material	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2015	27.780	5.338	33.118
Coste de adquisición	43.112	11.980	55.092
Amortización acumulada	(7.532)	(6.642)	(14.174)
Deterioro del valor acumulado	(7.800)	–	(7.800)
Adiciones	1.671	1.061	2.732
Altas perímetro (Nota 2-f)	–	8.842	8.842
Dotación a la amortización	(282)	(946)	(1.228)
Retiros	–	(2.632)	(2.632)
Trasposos	–	70	70
Deterioro del valor (Nota 17-f)	3.159	–	3.159
Saldo a 31 de diciembre de 2016	32.328	11.733	44.061
Coste de adquisición	44.783	19.570	64.353
Amortización acumulada	(7.814)	(7.837)	(15.651)
Deterioro del valor acumulado	(4.641)	–	(4.641)
Adiciones	2.077	982	3.059
Altas perímetro (Nota 2-f)	195	130	325
Dotación a la amortización	(434)	(1.033)	(1.467)
Retiros	(97)	(197)	(294)
Trasposos	(13)	(3.886)	(3.899)
Deterioro del valor (Nota 17-f)	(287)	(2.129)	(2.416)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	33.769	5.600	39.369
Coste de adquisición	42.697	12.814	55.511
Amortización acumulada	(4.000)	(7.214)	(11.214)
Deterioro del valor acumulado	(4.928)	–	(4.928)

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 42, rue Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El coste de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la partida "Inmuebles para uso propio".

Con fechas 5 de septiembre de 2017, la sociedad dependiente Finresa ha enajenado un activo por importe de 425 miles de euros, lo que ha supuesto una baja de 193 miles de euros, y un beneficio de 190 miles de euros.

Durante el ejercicio 2017, se han reclasificado al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado (Nota 8), por importe de 3.899 miles de euros, dado que se espera bien explotarlos en régimen de alquiler bien obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de incrementos futuros de sus precios de mercado.

Las altas de perímetro del ejercicio 2016 por importe de 8.842 miles de euros, correspondían a unos terrenos y dos pisos sitios en Madrid propiedad de la sociedad dependiente Finresa (Nota 2-f). Asimismo, los retiros correspondían a la venta de uno de los pisos adquiridos a Finresa por importe de 2.100 miles de euros, generando un resultado negativo de 706 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una dotación de deterioro del valor de los activos por importe de 2.416 miles de euros, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes (Nota 17-f). En el ejercicio 2016 se registró una reversión del deterioro del valor de los activos registrado en ejercicios anteriores de 3.159 miles de euros (Nota 17-f).

Finalmente, durante el ejercicio 2017 se han registrado bajas por sustitución por importe de 101 miles de euros (Nota 17-f).

8. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación consolidado durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido los siguientes:

Miles de Euros

	Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2015	6.574.272	169.041	6.743.313
Adiciones	91.723	73.196	164.919
Altas perímetro (Nota 2-f)	270.050	31.866	301.916
Retiros (Nota 17-g)	(7.532)	–	(7.532)
Traspasos	(22.881)	22.572	(309)
Variaciones de valor (Nota 17-f)	557.296	3.024	560.320
Saldo a 31 de diciembre de 2016	7.462.928	299.699	7.762.627
Adiciones	74.277	57.175	131.452
Altas perímetro (Nota 2-f)	359.678	11.033	370.711
Retiros (Nota 17-g)	(5.049)	–	(5.049)
Traspasos (Notas 7 y 21)	(271.528)	(132.925)	(404.453)
Variaciones de valor (Nota 17-f)	925.082	12.026	937.108
Saldo a 31 de diciembre de 2017	8.545.388	247.008	8.792.396

Movimientos del ejercicio 2017

Las adiciones del ejercicio corresponden a las siguientes operaciones:

- Con fecha 30 de noviembre de 2017, la sociedad dependiente SFL ha adquirido el inmueble Emile Zola mediante (i) la adquisición del 100% del capital social de la sociedad francesa SAS Société Immobilière Victoria, propietaria del terreno y parte de las construcciones de dicho inmueble, lo que ha supuesto un alta de perímetro de 107.721 miles de euros, y (ii) el resto del inmueble que no era propiedad de la sociedad SAS Société Immobilière Victoria directamente desde la propia SFL, lo que ha supuesto un alta por importe de 62.289 miles de euros.
- El resto de adiciones corresponde a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles del subgrupo SFL por importe de 33.961 miles de euros y en inmuebles del resto de Sociedades del Grupo por importe de 35.202 miles de euros. Los importes anteriores incluyen 2.591 miles de euros de costes financieros capitalizados.

Adicionalmente, y según lo comentado en la Nota 2-f, se han producido las siguientes altas de perímetro:

- Con fecha 18 de mayo de 2017, se ha producido la incorporación al perímetro de consolidación de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A., que ha supuesto una alta en el perímetro del terreno aportado por el socio de dicha sociedad, por importe de 10.000 miles de euros, más 80 miles de euros de costes asociados a la adquisición.
- Con fecha 27 de septiembre de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de las participaciones sociales de Colonial Arturo Soria, S.L.U., lo que ha supuesto un alta en el perímetro del inmueble de oficinas propiedad de la sociedad dependiente, por importe de 32.579 miles de euros.
- Tal y como se ha explicado anteriormente en los movimientos por adiciones, con fecha 30 de noviembre de 2017, la sociedad dependiente SFL ha adquirido el inmueble Emile Zola mediante la adquisición del 100% del capital social de la sociedad francesa SAS Société Immobilière Victoria, propietaria del terreno y parte de las construcciones de dicho inmueble lo que ha supuesto un alta de perímetro de 107.721 miles de euros.
- Con fechas 20 y 27 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de las participaciones sociales de Agisa, Soller y Peñalvento, lo que ha supuesto un alta en el perímetro de los terrenos propiedad de dichas sociedades, por importe de 220.331 miles de euros.

Las bajas del ejercicio 2017 corresponden a las siguientes operaciones (Notas 4-c y 17-g):

- Con fecha 12 de enero de 2017, la Sociedad Dominante ha enajenado diversas fincas de su propiedad sitas en la calle Orense de Madrid, por importe conjunto de 5.600 miles de euros, lo que ha supuesto una baja de 4.650 miles de euros y un beneficio de 290 miles de euros.
- Con fecha 31 de octubre de 2017, la sociedad dependiente Finresa ha enajenado un activo por importe de 410 miles de euros, lo que ha supuesto una baja de 399 miles de euros, y un beneficio de 11 miles de euros.

Los traspasos del ejercicio 2017 corresponden a las siguientes operaciones:

- Durante el primer semestre del ejercicio, la sociedad dependiente ha reclasificado el inmueble In&Out como activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 21), una vez el Consejo de Administración de la sociedad dependiente acordó el mandato de venta de dicho activo. El importe traspasado ha ascendido a 408.352 miles de euros.
- Adicionalmente, se han reclasificado diversos activos desde el epígrafe “Inmovilizado material” del estado de situación financiera consolidado, por importe de 3.899 miles de euros, dado que se espera bien explotarlos en régimen de alquiler bien obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de incrementos futuros de sus precios de mercado (Nota 7).

Movimientos del ejercicio 2016

Las adiciones del ejercicio 2016 correspondían a las siguientes operaciones:

- Con fecha 21 de junio de 2016, la Sociedad Dominante adquirió un inmueble sito en la calle José Abascal, 45 de Madrid por importe de 35.051 miles de euros, costes de adquisición incluidos.
- Con fecha 28 de diciembre de 2016, la Sociedad Dominante adquirió un inmueble sito en la calle Travesera de Gracia, 47-49 de Barcelona por importe de 42.043 miles de euros, costes de adquisición incluidos.
- El resto de adiciones correspondieron a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles del subgrupo SFL por importe de 67.990 miles de euros y en inmuebles del resto de Sociedades del Grupo por importe de 19.835 miles de euros. Los importes anteriores incluían 1.177 miles de euros de costes financieros capitalizados.

Adicionalmente, y según lo comentado en la Nota 2-f, se produjeron las siguientes altas de perímetro:

- Con fecha 28 de mayo de 2016, la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de las participaciones sociales de Moorage, lo que supuso una alta en el perímetro de los terrenos sitos en la calle Ciudad de Granada de Barcelona, por importe de 53.854 miles de euros.
- Con fecha 30 de junio de 2016, la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de las participaciones sociales de Hofinac, lo que supuso una alta en el perímetro de dos inmuebles situados en las calles Santa Hortensia, 26-28 y Serrano, 73 de Madrid, por importe conjunto de 200.384 miles de euros.
- Con fecha 29 de diciembre de 2016, la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de las acciones sociales de Finresa, lo que supuso una alta en el perímetro de un inmueble situado en Madrid, por importe de 47.678 miles de euros.

Durante el ejercicio 2016 se registraron bajas por sustitución por importe de 7.532 miles de euros (Nota 17-f).

Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado integral consolidado recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2017 y 2016, por importes de 937.108 y 560.320 miles de euros (Nota 17-f), respectivamente, de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Nota 4-c).

Costes financieros capitalizados

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los ejercicios 2017 y 2016 se detalla en el siguiente cuadro (Nota 17-h):

Miles de Euros

	Capitalizado en el periodo	Tipo de interés medio
Ejercicio 2017:		
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	857	2,53%
Danieltown Spain S.L.U.	141	2,52%
Moorage inversiones 2014, S.L.U.	84	2,53%
Subgrupo SFL	1.509	1,90%
Total ejercicio 2017:	2.591	-
Ejercicio 2016:		
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	824	2,86%
Danieltown Spain S.L.U.	43	2,86%
Moorage inversiones 2014, S.L.U.	19	2,82%
Subgrupo SFL	291	1,94%
Total ejercicio 2016:	1.177	-

Otra información

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado en curso a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Mínimas	Superficie total (m ²) inversiones inmobiliaria					
	Inversiones inmobiliarias		Inmovilizado en curso		Total	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre 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
Resto España	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

(*) Se incluye el 100% de la superficie de Washington Plaza (inmueble perteneciente a la sociedad del Grupo SCI Washington, sociedad participada en un 66% por SFL), de los inmuebles Haussmann, Champs Élysées, 82-88 y Champs Élysées, 90 (pertenecientes al subgrupo Parholding, participado en un 50% por SFL), del inmueble Torre del Gas (perteneciente a Torre Marenostrum, S.L., participado en un 55% por la Sociedad Dominante) y del inmueble Torre Europa, 46-48 (perteneciente a Inmocol Torre Europa, S.A. participado en un 50% por la Sociedad Dominante).

A 31 de diciembre de 2017, las sociedades del subgrupo Parholding y Torre Marenstrum, S.L. tienen entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios cuyo valor contable asciende a 1.048.232 miles de euros, en garantía de deudas por importe de 237.980 miles de euros (Nota 12-e). A 31 de diciembre de 2016, los importes anteriores ascendían a 862.787 y 241.000 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2016, la sociedad dependiente SFL ejecutó la opción de compra del último contrato de arrendamiento financiero que mantenía, pasando a ser propietaria del inmueble sito en Wagram, 131. El importe satisfecho por el ejercicio de la opción ascendió a 26.000 miles de euros, y se generó el correspondiente pasivo fiscal por *exit tax* (Notas 4-m y 16).

9. Activos financieros no corrientes

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido los siguientes:

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2016	Adquisiciones o dotaciones	Altas perímetro (Nota 2-f)	31 de diciembre de 2017
Depósitos y fianzas constituidos	12.383	4.616	6.590	23.589
Instrumentos financieros derivados	–	1.484	–	1.484
Activos financieros disponibles para la venta	138.293	280.984	–	419.277
Total	150.676	287.084	6.590	444.350

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2015	Adquisiciones o dotaciones	31 de diciembre de 2016
Depósitos y fianzas constituidos	8.954	3.429	12.383
Activos financieros disponibles para la venta	–	138.293	138.293
Total	8.954	141.722	150.676

a) Depósitos y fianzas constituidos

Los depósitos y fianzas no corrientes corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados en los organismos oficiales de cada país por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles de acuerdo con la legislación vigente.

b) Activos financieros disponibles para la venta – Participación en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

Los movimientos registrados en dicha participación durante los ejercicios 2017 y 2016 se presentan en la siguiente tabla:

Miles de Euros

	2017	2016
Saldo inicial	138.293	–
Adquisiciones	211.886	136.976
Ajustes a valor razonable con cambios en otro resultado	69.098	1.317
Saldo final	419.277	138.293

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad Dominante adquirió 10.846.541 acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (Axiare, en adelante), representativas del 15,09% de su capital social.

Durante el mes de marzo del ejercicio 2017 la Sociedad Dominante ha adquirido 1.404.000 acciones de Axiare representativas del 1,78% del capital social actual de la sociedad, por importe de 18.801 miles de euros, alcanzando una participación en Axiare del 15,49%.

Durante el mes de noviembre del ejercicio 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido 10.511.523 acciones de Axiare, representativas del 13,30% del capital social actual de Axiare, por importe conjunto de 193.085 miles de euros, equivalentes a 18,36 euros por acción, alcanzando una participación en Axiare del 28,79%.

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante ha percibido 3.681 miles de euros de dividendos procedentes de su participación en Axiare, los cuáles ha sido registrados en el epígrafe "Ingresos financieros" del estado de resultado integral consolidado (Nota 17-h).

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante ha registrado su participación en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. a la cotización de cierre del ejercicio, que ha ascendido a 18,42 euros por acción, lo que supone un impacto acumulado en el patrimonio neto de la Sociedad Dominante de 70.415 miles de euros (1.317 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado que la Sociedad Dominante no ejercía ni podía ejercer, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, influencia significativa sobre Axiare, por lo que se ha considerado una inversión financiera.

c) Oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (Nota 23-b)

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

La oferta se dirige al 100% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. compuesto por 79.062.486 acciones, admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil, excluyendo 22.762.064 acciones, representativas del 28,79% del capital social que han sido inmovilizadas por el oferente. En consecuencia, la oferta se extiende de forma efectiva a la adquisición de 56.300.422 acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., representativas del 71,21% del capital social.

El precio ofrecido es de 18,36 euros por acción, resultado de minorar del precio inicialmente ofertado de 18,50 euros por acción el importe del dividendo satisfecho por Axiare con posterioridad al anuncio de la OPA, por importe de 0,14 euros por acción.

Con fecha 28 de diciembre de 2017 ha sido publicado el primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, correspondiente a la oferta pública de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. formulada por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. En consecuencia con lo anterior, y de acuerdo con los términos fijados en el folleto explicativo de la referida oferta, el plazo de aceptación se extiende desde el día 29 de diciembre de 2017 hasta el día 29 de enero de 2018, ambos incluidos.

10. Deudores comerciales y otros

La composición de este epígrafe del activo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Clientes por ventas y prestación de servicios	27.049	16.337
Periodificación incentivos al arrendamiento	78.746	103.125
Otros deudores	86.564	85.810
Otros activos corrientes	386	776
<i>Deterioro del valor de créditos</i>		
Clientes por ventas y prestación de servicios	(4.040)	(3.621)
Otros deudores	(85.473)	(85.473)
Total deudores comerciales y otros	103.232	116.954

a) Clientes por ventas y prestación de servicios

Recoge las cantidades de las cuentas por cobrar de clientes, fundamentalmente del negocio de patrimonio del Grupo en Francia, con períodos de facturación mensual, trimestral o anual, no existiendo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 saldos vencidos significativos.

b) Periodificación incentivos al arrendamiento (Nota 4-n)

Recoge el importe de los incentivos incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (periodos de carencia, etc.) ofrecidos por el Grupo a sus clientes, los cuáles son imputados al estado de resultado integral durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. De ellos, 61.300 miles de euros tienen vencimiento superior a 1 año (87.596 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Durante el ejercicio 2017 se ha dado de baja, como mayor coste de venta, el importe de los incentivos al alquiler del inmueble In&Out registrados con anterioridad a la venta, por importe de 40.321 miles de euros (Nota 17-g).

c) Otros deudores

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, en la partida "Otros deudores" recoge las cantidades adeudadas por Nozar, S.A. derivadas de las resoluciones de los contratos de compraventa formalizados en julio de 2007 por incumplimiento de las condiciones suspensivas, incluidos los intereses devengados hasta la fecha, por importe conjunto de 85.473 miles de euros.

En la actualidad Nozar, S.A. sigue en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2017 y 2016, el estado de situación financiera consolidado adjunto recoge el deterioro de la totalidad del crédito comercial con la citada sociedad.

d) Deterioro del valor de créditos comerciales

Durante el ejercicio 2017, se han registrado deterioros de cuentas por cobrar por importe de 419 miles de euros (2.896 miles de euros de deterioro en el ejercicio 2016) cargo al epígrafe "Variación neta de provisiones" del estado de resultado integral consolidado del ejercicio (Nota 17-e).

En este sentido, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo no mantiene activos en mora no deteriorados de carácter significativo.

11. Patrimonio neto

a) Capital social

A 31 de diciembre de 2015, el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 3.188.856.640 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2016 se produjeron las siguientes variaciones en el capital social de la Sociedad Dominante:

- Con fecha 28 de junio de 2016, la Junta General de Accionistas aprobó la emisión de 288.571.430 nuevas acciones de 0,25 euros de nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 0,45 euros por acción, como contrapartida a la aportación no dineraria de las participaciones sociales de Hofinac (Nota 2-f). El importe de la ampliación del capital social ascendió a 72.143 miles de euros más 129.857 miles de euros de prima de emisión. Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el día 30 de junio de 2016.
- Con la misma fecha, la Junta General de Accionistas también aprobó la emisión 90.805.920 acciones de 0,25 euros de nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 0,45 euros por acción, como contrapartida a la aportación no dineraria de 1.019.478 acciones de SFL (Nota 2-f). El importe de la ampliación de capital social ascendió a 22.701 miles de euros más 40.863 miles de euros de prima de emisión. Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el día 30 de junio de 2016.

Con fecha 14 de julio de 2016 se procedió a la ejecución del acuerdo de agrupación y cancelación de acciones para su canje por acciones de nueva emisión, en la proporción de 1 nueva por cada 10 acciones preexistentes, pasando el número de acciones a 356.823.399 acciones y el nominal por acción de 0,25 euros a 2,5 euros.

Durante el ejercicio 2017 se han producido dos ampliaciones del capital social de la Sociedad Dominante, ambas con cargo a aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente correspondiente, mediante procesos de colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) entre inversores cualificados:

- Con fecha 5 de mayo de 2017, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la ampliación cuya finalidad era reforzar los recursos propios de la Sociedad Dominante con el objeto de aprovechar las oportunidades de inversión que se encuentran actualmente disponibles, realizar inversiones de reposicionamiento y mejora que maximicen la calidad, ocupación y valor de los activos que ya forman parte de su cartera, así como reafirmar su calificación crediticia y, eventualmente, mejorar la misma. El resultado del proceso de colocación ha supuesto la emisión de 35.646.657 nuevas acciones de 2,5 euros de valor nominal, por un importe total de 253.092 miles de euros, resultando un aumento del capital social y de la prima de emisión de 89.117 y 163.975 miles de euros, respectivamente. Las nuevas acciones fueron admitidas a cotización el día 8 de mayo de 2017 en las Bolsas de Barcelona y Madrid.
- Con fecha 29 de noviembre de 2017, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la ampliación cuya finalidad era asegurar y optimizar la financiación de la oferta pública sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (Nota 9-c) que no son titularidad de Colonial. El resultado del proceso de colocación ha supuesto la emisión de 42.847.300 nuevas acciones de 2,5 euros de valor nominal, por un importe total de 338.065 miles de euros, resultando un aumento del capital social y de la prima de emisión de 107.118 y 230.947 miles de euros, respectivamente. Las nuevas acciones fueron admitidas a cotización el día 4 de diciembre de 2017 en las Bolsas de Barcelona y Madrid.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2017 el capital social está representado por 435.317.356 acciones de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, eran las siguientes:

Nombre o denominación social del accionista:	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	Número de acciones (*)	% de participación	Número de acciones (*)	% de participación
Grupo 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%
Grupo Villar-Mir	–	–	11.906.969	3,34%
Fidelity International Limited	–	–	6.248.471	1,75%
Invesco Limited	–	–	3.540.788	0,99%

(*) No se incluyen determinados instrumentos financieros ligados a acciones existentes de la Sociedad Dominante.

Con fecha 5 de enero de 2018, BlackRock Inc. ha incrementado su participación hasta 11.308.788 acciones, representativas del 2,60% del capital social de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2017, BlackRock Inc. y Deutsche Bank A.G. tienen formalizados instrumentos financieros ligados a acciones de la Sociedad Dominante que podrían dar lugar, en caso de ejercicio, a una participación adicional en el capital social de Colonial.

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

La Junta General celebrada el 24 de abril de 2015, acordó delegar a favor del Consejo de Administración la facultad de emitir, en nombre de la Sociedad Dominante y en una o varias ocasiones, y por un plazo de cinco años, obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad Dominante y/o canjeables por acciones de la Sociedad Dominante o de cualesquiera terceras entidades, con expresa atribución, en caso de emisión de obligaciones y/o bonos convertibles, de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas así como aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender la conversión. El importe máximo de la emisión o emisiones de los valores que puedan realizarse al amparo de la presente delegación no podrá exceder en un importe conjunto de 350.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa.

Con fecha 29 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante autorizó al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital para que, dentro del plazo máximo de 5 años, pueda aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, hasta la mitad de la cifra del capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuye al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, quedando limitada dicha facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% de la cifra del capital social.

b) Prima de emisión

Durante el ejercicio 2017, y como consecuencia de los dos procesos de colocación privada acelerada antes comentados, el importe de la prima de emisión se ha incrementado en 163.975 y 230.947 miles de euros.

Las dos ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio 2016 supusieron un incremento de la prima de emisión de 129.857 y 40.863 miles de euros.

c) Reserva Legal

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

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2015, la reserva legal ascendía a 5.080 miles de euros. A 31 de diciembre de 2016, considerando la dotación a la reserva legal incluida en la distribución del resultado del ejercicio 2015, la reserva legal alcanzó los 33.615 miles de euros. A 31 de diciembre de 2017, considerando la dotación a la reserva legal incluida en la distribución de resultados del ejercicio 2016 de la Sociedad Dominante aprobada por la Junta de Accionistas de fecha 29 de junio de 2017, la reserva legal ha ascendido hasta los 39.099 miles de euros, si bien, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas aún no se encuentra íntegramente constituida.

d) Otras reservas de la Sociedad Dominante

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante tenía registradas reservas voluntarias por importe de 1.158.874 miles de euros, de las cuales 169.439 miles de euros tenían la consideración de indisponibles.

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016, aprobó entre otros acuerdos la distribución del resultado del ejercicio 2015 que contemplaba la dotación de la reserva legal de 28.535 miles de euros y la distribución de un dividendo de 47.832 miles de euros y, adicionalmente, destinar 208.982 miles de euros a compensar pérdidas de ejercicios anteriores. Adicionalmente, la Junta General de Accionistas aprobó la aplicación parcial de reservas voluntarias a la compensación de las pérdidas de ejercicios anteriores pendientes tras la compensación incluida en la propuesta aprobada de distribución de resultado del ejercicio 2015, por un importe de 938.993 miles de euros.

Asimismo, las ampliaciones de capital descritas en la Nota 11-a han supuesto el registro de unos costes de 6.691 miles de euros en el ejercicio 2017 (1.905 miles de euros en el ejercicio 2016), que han sido registrados en el epígrafe "Reservas Sociedad Dominante" del patrimonio neto consolidado.

Durante el ejercicio 2017, se han realizado operaciones con valores propios de la Sociedad Dominante que han supuesto un resultado positivo por importe de 10.371 miles de euros (12 miles de euros de pérdidas en 2016), y que han sido registrados directamente en el patrimonio neto de la Sociedad Dominante. Adicionalmente, también se ha registrado en las reservas de la Sociedad Dominante el resultado generado por las entregas de acciones propias a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo (Nota 18-a), calculado como la diferencia entre el valor contable de las acciones entregadas y el importe de la obligación asumida por la Sociedad Dominante (Nota 4-j), y que ha ascendido a 1.286 miles de euros para el ejercicio 2017 (945 miles de euros para el ejercicio 2016).

Tras ambas compensaciones, el importe de las reservas voluntarias se sitúa en los 206.019 miles de euros, de los cuales 169.439 miles de euros siguen manteniendo su condición de indisponibles.

e) Ajustes al otro resultado integral consolidado por valoración de instrumentos financieros

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros eficiente designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de caja (Nota 13).

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta seguidamente:

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Saldo inicial	(571)	(2.504)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(39)	(101)
Transferencias al resultado consolidado neto	51	2.168
Modificaciones de perímetro (Nota 2-f)	–	(134)
Saldo final	(559)	(571)

f) Acciones propias de la Sociedad Dominante

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el número de acciones propias de la Sociedad Dominante en autocartera y su coste de adquisición es el siguiente:

	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial	5.469.985	35.426	700.382	4.068
Plan de recompra 14 noviembre 2016	6.837.328	46.787	3.162.672	20.249
Plan de recompra 16 octubre 2017	2.260.000	17.797	–	–
Entrega de acciones plan incentivos (Nota 18)	(380.116)	(2.537)	(365.116)	(2.114)
Otras adquisiciones	–	–	4.088.555	27.145
Otras enajenaciones	(9.907.257)	(68.052)	(2.116.508)	(13.922)
Saldo final	4.279.940	29.421	5.469.985	35.426

Planes de recompra de acciones de la Sociedad Dominante

Con fecha 14 de noviembre de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias. Las finalidades del plan eran completar la cobertura del plan de acciones aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha 21 de enero de 2014 y, iniciativas adicionales que el Consejo de Administración pueda considerar convenientes para el interés social. El importe monetario máximo asignado al programa asciende a 68.000 miles de euros y el número máximo de acciones a adquirir asciende a 10.000.000 de acciones, equivalentes al 2,8% del capital social de la Sociedad Dominante a dicha fecha. La duración máxima del programa era de seis meses, es decir, el día 15 de mayo de 2017, si bien se daría por finalizado con anterioridad si se hubiera adquirido el número máximo de acciones o alcanzado el importe monetario máximo con anterioridad a dicha fecha. Durante el ejercicio 2017 se ha completado el programa de recompra.

Con fecha 16 de octubre de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado llevar a cabo un nuevo programa de recompra de acciones propias al amparo de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014. El importe monetario máximo asignado al programa asciende a 100.000 miles de euros y el número máximo de acciones a adquirir asciende a 12.000.000 de acciones, equivalentes al 3% del capital social de la Sociedad Dominante a dicha fecha. La duración máxima del programa es de seis meses, es decir, el día 17 de abril de 2018, si bien se daría por finalizado con anterioridad si se hubiera

adquirido el número máximo de acciones o alcanzado el importe monetario máximo con anterioridad a dicha fecha. Con fecha 3 de noviembre de 2017 la Sociedad Dominante ha dado por finalizado el plan de recompra de acciones de forma anticipada.

Entregas de acciones de la Sociedad Dominante derivadas del Plan de Incentivos a largo plazo (Nota 18)

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

Otras adquisiciones

Corresponden a la adquisición realizada por la Sociedad Dominante, con fecha 29 de julio de 2016, de 3.801.417 acciones a Mora Banc Grup S.A. y Mora Assegurances, S.A.U., por importe de 25.495 miles de euros, en virtud del contrato firmado entre las partes de fecha 27 de julio de 2016, así como a diversas adquisiciones de acciones de la Sociedad Dominante, que totalizan 287.138 acciones por importe de 1.650 miles de euros, para cubrir el plan de incentivos a largo plazo (Nota 18-a).

Otras enajenaciones

Con fecha 29 de noviembre de 2017, la Sociedad Dominante ha enajenado 9.907.257 acciones a un precio equivalente al precio de emisión de las nuevas acciones emitidas en el marco del proceso de colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) realizado en la misma fecha (Nota 11-a), es decir, a 7,89 euros por acción.

Con fecha 4 de agosto de 2016, la Sociedad Dominante entregó 2.116.508 acciones en autocartera a APG a cambio de 237.623 acciones de la sociedad dependiente SFL (Nota 2-f).

g) Contratos de liquidez

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el número de acciones propias de la Sociedad Dominante incluidas en el contrato de liquidez y su coste de adquisición es el siguiente:

	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial	209.603	1.329	148.701	945
Contrato liquidez de fecha 22 de junio de 2015	30.480	482	60.902	384
Contrato liquidez de fecha 11 de julio de 2017	(10.583)	30	–	–
Saldo final	229.500	1.841	209.603	1.329

Contrato de liquidez de fecha 22 de junio de 2015

Con fecha 22 de junio de 2015, la Sociedad Dominante suscribió un contrato de liquidez con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones al amparo de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la CNMV.

Con fecha 10 de julio de 2017, con ocasión de la Circular 1/2017, de 26 de abril de 2017, la Sociedad Dominante ha dado por terminado el contrato de liquidez con efectos 10 de julio de 2017.

Contrato de liquidez de fecha 11 de julio de 2017

Con fecha 11 de julio de 2017, la Sociedad Dominante ha suscrito un nuevo contrato de liquidez con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones al amparo de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV. La vigencia del contrato es de doce meses.

h) Acciones propias de SFL

Durante el ejercicio 2017 se ha reclasificado el importe de la autocartera de SFL del epígrafe “Valores propios” al epígrafe “Reservas consolidadas” del estado de situación financiera consolidado, por importe de 13.056 miles de euros.

i) Participaciones no dominantes

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

Miles de Euros

	Torre Marenostrum, S.L.	Inmocol Torre Europa, S.A.	Subgrupo Utopicus	Subgrupo SFL	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2015	22.715	–	–	1.589.333	1.612.048
Resultado del ejercicio	1.124	–	–	284.533	285.657
Dividendos y otros	(382)	–	–	(48.272)	(48.654)
Modificaciones de perímetro (Nota 2-f)	–	–	–	(144.378)	(144.378)
Instrumentos financieros	505	–	–	1.027	1.532
Saldo a 31 de diciembre de 2016	23.962	–	–	1.682.243	1.706.205
Resultado del ejercicio	1.954	1.037	(65)	395.002	397.928
Dividendos y otros	(1.547)	(27)	11	(24.446)	(26.009)
Modificaciones de perímetro (Nota 2-f)	–	10.000	80	(343)	9.737
Instrumentos financieros	9	–	–	–	9
Saldo a 31 de diciembre de 2017	24.378	11.010	26	2.052.456	2.087.870

El detalle de los conceptos incluidos en la partida "Dividendos y otros" a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(19.909)	(42.435)
Dividendo pagado por Washington Plaza a minoritarios	(5.516)	(5.934)
Dividendo pagado por Torre Marenostum a minoritarios	(1.575)	(382)
Otros	991	97
Total	(26.009)	(48.654)

El subgrupo SFL mantiene los siguientes pactos de accionistas con Prédica:

- Acuerdo en la sociedad SCI Washington, en la que SFL posee el 66%. En caso de cambio de control de SFL, Prédica tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en la filial común, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.
- Acuerdo en la sociedad Parholding en la que SFL posee el 50%. En caso de cambio de control de SFL, Prédica tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en la filial común, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.

12. Deudas con entidades de crédito, otros pasivos financieros y emisión de obligaciones y valores similares

El detalle de estos epígrafes del estado de situación financiera consolidado por tipo de deuda y vencimientos, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

31 de diciembre de 2017

Miles de Euros

	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito									
Pólizas	33.459	-	-	-	-	-	-	33.459	
Préstamos	4.087	154.151	14.218	79.280	197.217	199.383	644.249	648.336	
Préstamos sindicados	-	-	-	150.000	13.400	-	163.400	163.400	
Intereses	1.180	-	-	-	-	-	-	1.180	
Gasto formalización deudas	(2.276)	(2.085)	(1.742)	(1.458)	(441)	(469)	(6.195)	(8.471)	
Total deudas con entidades de crédito	36.450	152.066	12.476	227.822	210.176	198.914	801.454	837.904	
Otros pasivos financieros									
Cuentas corrientes	-	55.645	-	-	-	-	55.645	55.645	
Intereses cuentas corrientes	56	-	-	-	-	-	-	56	
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	363	-	-	-	-	138	138	501	
Otros pasivos financieros	2.481	-	-	-	-	-	-	2.481	
Total otros pasivos financieros	2.900	55.645	-	-	-	138	55.783	58.683	
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	39.350	207.711	12.476	227.822	210.176	199.052	857.237	896.587	
Emisión de obligaciones y valores similares									
Emisiones de bonos	-	375.000	-	500.000	500.000	1.950.000	3.325.000	3.325.000	
Intereses	17.348	-	-	-	-	-	-	17.348	
Gastos de formalización	(3.774)	(3.404)	(3.148)	(3.105)	(2.702)	(5.008)	(17.367)	(21.141)	
Total emisión de obligaciones y valores similares	13.574	371.596	(3.148)	496.895	497.298	1.944.992	3.307.633	3.321.207	
Total a 31 de diciembre de 2017	52.924	579.307	9.328	724.717	707.474	2.144.044	4.164.870	4.217.794	

31 de diciembre de 2016

Miles de Euros

	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito									
Pólizas	84.815	-	-	-	-	-	-	-	84.815
Préstamos	5.209	5.268	145.563	56.036	156.331	212.594	575.792	581.001	
Préstamos sindicados	-	-	-	20.000	121.874	-	141.874	141.874	
Intereses	1.203	-	-	-	-	-	-	1.203	
Gasto formalización deudas	(1.729)	(1.723)	(1.524)	(1.155)	(851)	(214)	(5.467)	(7.196)	
Total deudas con entidades de crédito	89.498	3.545	144.039	74.881	277.354	212.380	712.199	801.697	
Otros pasivos financieros									
Cuentas corrientes	-	63.346	-	-	-	-	63.346	63.346	
Intereses cuentas corrientes	70	-	-	-	-	-	-	70	
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	1.428	-	45	-	-	1.941	1.986	3.414	
Otros pasivos financieros	2.553	-	-	-	-	-	-	2.553	
Total otros pasivos financieros	4.051	63.346	45	-	-	1.941	65.332	69.383	
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	93.549	66.891	144.084	74.881	277.354	214.321	777.531	871.080	
Emisión de obligaciones y valores similares									
Emisiones de bonos	300.700	-	375.000	-	500.000	1.650.000	2.525.000	2.825.700	
Intereses	16.873	-	-	-	-	-	-	16.873	
Gastos de formalización	(3.646)	(3.072)	(2.717)	(2.459)	(2.418)	(4.377)	(15.043)	(18.689)	
Total emisión de obligaciones y valores similares	313.927	(3.072)	372.283	(2.459)	497.582	1.645.623	2.509.956	2.823.883	
Total a 31 de diciembre de 2016	407.476	63.818	516.367	72.422	774.936	1.859.944	3.287.487	3.694.963	

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecido durante el ejercicio 2017, surgidos de flujos de efectivo y otros, se presentan en la siguiente tabla:

Miles de euros

	31 de diciembre de 2016	Flujos de efectivo	Cambios de control dependientes	31 de diciembre de 2017
Pólizas	84.815	(51.356)	–	33.459
Préstamos	581.001	66.906	429	648.336
Préstamos sindicados	141.874	21.526	–	163.400
Emisiones de bonos	2.825.700	499.300	–	3.325.000
Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)	3.633.390	536.376	429	4.170.195
Efectivo y medios equivalentes	(105.200)	(984.677)	(14.724)	(1.104.601)
Endeudamiento financiero neto	3.528.190	(448.301)	(14.295)	3.065.594

a) Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad Dominante

El detalle de las emisiones de obligaciones simples realizadas por la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente (en miles de euros):

Miles de Euros

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Importe de la emisión	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
05/06/2015	5 años	05/06/2019	1,863%	750.000	375.000	375.000
05/06/2015	8 años	05/06/2023	2,728%	500.000	500.000	500.000
28/10/2016	8 años	28/10/2024	1,450%	600.000	600.000	600.000
10/11/2016	10 años	10/11/2026	1,875%	50.000	50.000	50.000
28/11/2017	8 años	28/11/2025	1,625%	500.000	500.000	–
28/11/2017	12 años	28/11/2029	2,5%	300.000	300.000	–
Total emisiones					2.325.000	1.525.000

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante es de 2.378.881 y 1.545.466 miles de euros, respectivamente.

Programa *European Medium Term Note*

Con fecha 5 de octubre de 2016 la Sociedad Dominante registró en la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) un programa EMTN (*European Medium Term Note*) por importe de 3.000.000 miles de euros, ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses.

Con fecha 11 de octubre de 2017 se ha renovado 12 meses la vigencia del programa.

Cumplimiento de ratios financieras

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor del activo no garantizado de Grupo Colonial del estado de situación financiera consolidado en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 se cumple la citada ratio.

b) Emisión de obligaciones simples de SFL

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

Miles de Euros

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Importe de la emisión	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
28/11/2012	5 años	28/11/2017	3,50%	500.000	–	300.700
20/11/2014	7 años	20/11/2021	1,875%	500.000	500.000	500.000
16/11/2015	7 años	16/11/2022	2,250%	500.000	500.000	500.000
Total emisiones					1.000.000	1.300.700

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.062.635 y 1.371.985 miles de euros, respectivamente.

Durante el mes de noviembre de 2017, la sociedad dependiente SFL ha atendido el vencimiento de las obligaciones pendientes de la emisión del 2012, cuyo importe nominal pendiente ascendía a 300.700 miles de euros.

Durante el mes de mayo de 2016, la sociedad dependiente SFL atendió el vencimiento de las obligaciones pendientes de la emisión del 2011, cuyo importe nominal pendiente ascendía a 155.800 miles de euros.

c) Financiación sindicada de la Sociedad Dominante

El detalle de la financiación sindicada de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2017 y 2016, se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de Euros

	Vencimiento	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	Noviembre 2021	350.000	150.000	350.000	121.874
Póliza de crédito	Marzo 2022	375.000	13.400	–	–
Total financiación sindicada Sociedad Dominante		725.000	163.400	350.000	121.874

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

El crédito sindicado con vencimiento en noviembre de 2021, tiene como objetivo principal financiar posibles adquisiciones, así como rehabilitaciones y otras necesidades de inversión en los activos inmobiliarios de la Sociedad Dominante.

Durante el mes de marzo de 2017, la Sociedad Dominante ha obtenido una nueva línea de crédito sindicada por un importe de 375.000 miles de euros y vencimiento a cinco años. Esta línea, destinada a atender necesidades corporativas generales de la Sociedad Dominante, ha contado con la participación de un total de 10 bancos, actuando Crédit Agricole como banco agente.

Cumplimiento de ratios financieras

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

Ratios

Ratio Loan to Value $\leq 55\%$

Ratio cobertura gasto financiero $\geq 2x$

Deuda garantizada Hipotecaria / Valor activos inmobiliarios $\leq 15\%$

Deuda garantizada no Hipotecaria / Valor activos no inmobiliarios $\leq 15\%$

Valor activos consolidados $\geq 4,5$ miles de millones de euros

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad Dominante cumple con todas las ratios financieras.

d) Financiación sindicada de SFL

El detalle de la financiación sindicada de SFL a 31 de diciembre de 2017 y 2016, se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de Euros

		31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	Vencimiento	Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	Julio 2020	400.000	–	400.000	20.000
Póliza de crédito	Octubre 2019	150.000	–	150.000	–
Total financiación sindicada SFL		550.000	–	550.000	20.000

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

Cumplimiento de ratios financieras

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

Ratios

Ratio Loan to Value $\leq 50\%$

Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2

Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio $\leq 20\%$

Valor activos libres ≥ 2 miles de millones de euros

Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada $< 25\%$

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

e) Préstamos con garantía hipotecaria

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo mantiene préstamos con garantía hipotecaria sobre determinadas inversiones inmobiliarias según el siguiente detalle:

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria (Nota 8)	237.980	1.054.197	241.000	868.866
Total	237.980	1.054.197	241.000	868.866

A 31 de diciembre de 2017, el 85% de la deuda hipotecaria (203.320 miles de euros) corresponde al subgrupo SFL y está contratada a tipo fijo (85% y 205.400 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2016). El resto corresponde a la sociedad dependiente Torre Marenstrum, S.L., y está referenciada a EURIBOR más un margen adicional.

Cumplimiento de ratios financieras

Los dos préstamos con garantía hipotecaria del Grupo están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras.

Ratios

	Ratio Loan to Value \leq 55% individual y 50% consolidado de las filiales. Cumplimiento anual cada 30 de junio.
Filiales SFL: Pargal, Parchamps y Parhaus	Ratio cobertura servicio de la deuda \geq 1,5 individual y 1,7 consolidado de las filiales. Cumplimiento trimestral.
	Deuda financiera neta/ Fondos propios \leq 3. Cumplimiento anual.
Torre Marenstrum, S.L.	Ratio cobertura servicio de la deuda \geq 1,05. Cumplimiento anual.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo cumple las ratios financieras exigidas en sus contratos de financiación.

f) Otros préstamos

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, SFL tiene cinco préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria sujetos al cumplimiento de diversas ratios. Los límites totales y los saldos dispuestos se detallan a continuación:

Miles de Euros

	Vencimiento	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Otros préstamos					
BECM	Abril 2019	150.000	150.000	150.000	140.000
Banco Sabadell	Junio 2020	70.000	10.000	50.000	50.000
BNP Paribas	Mayo 2021	150.000	75.000	150.000	150.000
CADIF	Junio 2023	175.000	175.000	–	–
Banque Postale	Junio 2024	75.000	–	–	–
Total otros préstamos		620.000	410.000	350.000	340.000

Durante el ejercicio 2017, la sociedad dependiente SFL ha firmado con las entidades financieras CADIF y Banque Postale dos nuevas líneas de préstamo por un importe de 175.000 miles y 75.000 miles de euros y un vencimiento de 6 y 7 años, respectivamente. Asimismo SFL ha ampliado en 20.000 miles de euros el límite del préstamo bilateral que tiene formalizado con Banco Sabadell, que ha quedado fijado en 70.000 miles de euros.

Durante el mes de mayo de 2016, la sociedad dependiente SFL formalizó un préstamo con BNP Paribas por un plazo de cinco años y un tipo de interés variable con un margen referenciado al Euribor.

Cumplimiento de ratios financieras

Todos los préstamos anteriores están sujetos a las siguientes ratios financieras con periodicidad semestral:

Ratios

Ratio Loan to Value \leq 50%

Ratio cobertura gasto financiero \geq 2

Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio \leq 20%

Valor activos libres \geq 2 miles de millones de euros

Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada $<$ 25%

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

Finalmente, las sociedades del subgrupo Utopicus tienen, al 31 de diciembre de 2017, cinco préstamos dispuestos por un importe total de 356 miles de euros (Nota 2-f). Dichos préstamos no están sujetos al cumplimiento de ninguna ratio.

g) Pólizas

El Grupo mantiene pólizas con un límite conjunto de 33.459 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2017 están totalmente dispuestas (84.815 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

h) Otros pasivos financieros – Cuentas corrientes

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantiene una cuenta corriente de importe 55.645 miles de euros prestadas a las sociedades del Grupo SCI Washington. Dicha cuenta corriente devenga un margen adicional sobre Euribor tres meses. A 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantenía dos cuentas corrientes de importe 57.346 miles de euros y 6.000 miles de euros prestadas a las sociedades del Grupo SCI Washington y SAS Parholding, respectivamente.

i) Garantías entregadas

La Sociedad Dominante tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 31 de diciembre de 2017 por importe de 1.102.474 miles de euros (27.013 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). De ellos, existen los siguientes avales entregados en garantía de pagos aplazados derivados de operaciones de compra:

- Aval bancario ante la CNMV en garantía de la Oferta Pública Voluntaria de Adquisición de acciones de Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A. (Nota 9-c y 23), emitido por Caixabank por un importe de 1.033.676 miles de euros (Nota 12-j), y garantizado con un depósito en efectivo.
- Aval bancario por la operación de compraventa de la sociedad Moorage (Nota 2-f), por importe de 15.680 miles de euros. El importe de la cuenta por pagar se encuentra registrado en el epígrafe “Acreedores comerciales” del estado de situación financiera consolidado (Nota 14).
- Avales bancarios por la operación de compraventa de las sociedades Agisa, Soller y Peñalvento (Nota 2-f), por importe de 41.767 miles de euros. El importe de las cuentas por pagar se encuentra registrado en el epígrafe “Acreedores comerciales” del estado de situación financiera consolidado (Nota 14).

Del importe restante, las principales garantías concedidas son las siguientes:

- 4.946 miles de euros (5.097 miles de euros en el ejercicio 2016) concedidos en garantía de compromisos adquiridos por la sociedad Asentia. En este sentido, la Sociedad Dominante y la citada sociedad mantienen un acuerdo firmado por el cual, en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia deberá resarcir a la Sociedad Dominante de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días.

- 5.000 miles de euros concedidos en garantías de compromisos adquiridos por la sociedad DUE. Al respecto, la Sociedad Dominante dispone de una línea de tesorería del BBVA para cubrir los compromisos adquiridos con DUE (Nota 15). Los pasivos cubiertos por dichos avales se encuentran totalmente provisionados bajo el epígrafe “Provisiones no corrientes” del estado de situación financiera consolidado.

j) Efectivo y medios equivalentes

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 1.104.601 y 105.200 miles de euros, respectivamente, de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.045.668 y 13.715 miles de euros, respectivamente. El saldo del 2017 incluye 1.033.676 miles de euros correspondientes a la tesorería necesaria para hacer frente a la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A. (Nota 9-c y 23), y que se encuentra garantizando el aval bancario entregado a la CNMV en garantía de la OPA.

k) Gastos de formalización de deudas

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, los gastos de formalización de deudas asumidos por el Grupo pendientes de periodificar ascienden a 29.612 y 25.885 miles de euros, respectivamente. Estos costes se imputan en el estado de resultado integral consolidado durante los años de vigencia de la deuda siguiendo un criterio financiero. En este sentido, el Grupo ha registrado durante el ejercicio 2017 y 2016 en el estado de resultado integral consolidado 5.191 y 5.384 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio.

l) Tipo de interés de financiación

El tipo de interés de financiación del Grupo, el *spread* de crédito medio del Grupo, con y sin periodificación de las comisiones de financiación, para los ejercicios de 2017 y 2016 se presenta en la siguiente tabla:

Miles de Euros

Emisión	2017		2016	
	Sin periodific. comisiones	Con periodific. comisiones	Sin periodific. comisiones	Con periodific. comisiones
Tipo de interés medio del Grupo	2,35%	2,49%	2,46%	2,63%
<i>Spread</i> de crédito medio del Grupo	1,56%	1,87%	1,62%	1,93%

El tipo de interés de la deuda del Grupo vigente a 31 de diciembre de 2017 es del 1,86% (1,96% a 31 de diciembre de 2016).

El importe de los intereses devengados pendientes de pago registrado en el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2017 y 2016 asciende a:

Miles de Euros

Emisión	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Obligaciones Sociedad Dominante	15.006	13.550
Obligaciones SFL	2.342	3.323
Deudas con entidades de crédito	1.180	1.203
Otros pasivos financieros – Cuentas corrientes	56	70
Total	18.584	18.146

m) Gestión del capital y política de gestión de riesgos

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un importante nivel de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo.

La estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento, con el objetivo asegurar la continuidad de sus sociedades como negocios rentables y poder maximizar el retorno a los accionistas.

Con fecha 5 de octubre de 2016 la Sociedad Dominante formalizó la emisión de un programa Euro Medium Term Note para emitir obligaciones hasta un máximo de 3.000.000 miles de euros ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses, el cual ha sido prorrogado durante el ejercicio 2017.

Las diversas emisiones de obligaciones realizadas en 2015, 2016 y 2017 han permitido a la Sociedad Dominante financiar operaciones corporativas y adquisiciones de activos inmobiliarios realizadas en estos ejercicios, reducir el coste financiero de su deuda, así como ampliar y diversificar los vencimientos de la misma. La financiación de la Sociedad Dominante está concedida en su totalidad a largo plazo y estructurada de tal forma que permita desarrollar el plan de negocio que la sustenta.

Política de gestión de riesgos financieros

El Grupo realiza una gestión eficiente de los riesgos financieros con el objetivo de disponer de una adecuada estructura financiera que permita mantener altos niveles de liquidez, minimizar el coste de financiación, disminuir la volatilidad por cambios de capital y garantizar el cumplimiento de sus planes de negocio.

- Riesgo de tipo de interés: La política de gestión del riesgo tiene el objetivo de limitar y controlar el impacto de las variaciones de los tipos de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo el nivel de endeudamiento y el coste global de la deuda acordes con la calificación crediticia del Grupo.

Para conseguir este objetivo se contratan, si es preciso, instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero. La política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la normativa contable para ser considerados como cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el otro resultado integral consolidado del Grupo. A 31 de diciembre de 2017, el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 93% en España y 85% en Francia (a 31 de diciembre de 2016 92% y 77%, respectivamente).

- Riesgo de liquidez: Para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos el Grupo Colonial realiza, partiendo del presupuesto anual de tesorería, el seguimiento mensual de las previsiones de tesorería.

El Grupo considera los siguientes factores mitigantes para la gestión del riesgo de liquidez: (i) la generación de caja recurrente en los negocios en los que el Grupo basa su actividad; (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y (iii) la calidad de los activos del Grupo.

Eventualmente pueden producirse excesos de tesorería que permiten tener líneas de crédito sin disponer o bien depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. A 31 de diciembre de 2017 el Grupo dispone de líneas de financiación disponibles suficientes para atender sus vencimientos a corto plazo. El Grupo no contrata productos financieros de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

- Riesgos de contraparte: el Grupo mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel, así como accediendo al mercado de deuda mediante emisiones de bonos.
- Riesgo de crédito: la Sociedad Dominante analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

13. Instrumentos financieros derivados

En la siguiente tabla se detallan los instrumentos financieros y el valor razonable de cada uno de ellos a 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Instrumento financiero derivado	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
					Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap	SFL	CA-CIB	0,23%	2022	100.000	(103)
CAP	SFL	CADIF	0,25%	2022	100.000	1.484
Swap (step-up-amortizado)	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 diciembre de 2017					661.940	983
Swap (step-up-amortizado)	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 diciembre de 2016					825.011	(3.414)

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante tenía contratados 3 CAP's, por un nominal conjunto de 780.000 miles de euros, con un nivel de cobertura del 1,25% (*strike*) y vencimiento 31 de diciembre de 2018. El importe pagado por las primas ascendió a 8.580 miles de euros y se registró íntegramente como gasto de coberturas en el estado de resultado integral consolidado del ejercicio 2014, valorando dichos CAP's a 0 miles de euros en el estado de situación financiera consolidado. Durante el ejercicio 2017 se ha enajenado el CAP CA-CIB por 6 miles de euros, registrando un ingreso por dicho importe en el epígrafe "Ingresos financieros" del estado del resultado integral.

El impacto en el estado de resultado integral consolidado por la contabilización de los instrumentos financieros derivados ha ascendido, para los ejercicios 2017 y 2016, a 322 y 3.740 miles de euros de gasto financiero neto, respectivamente (Nota 17-h), y corresponde principalmente a SFL.

Contabilidad de coberturas

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, sólo se aplica la contabilidad de coberturas al derivado de la sociedad dependiente Torre Marenostrum, por lo que las diferencias de valoración de mercado (MtM) entre periodos se contabilizan directamente en el otro resultado integral consolidado.

A 31 de diciembre de 2017, el impacto acumulado reconocido en el otro resultado integral consolidado por la contabilización de cobertura ha ascendido a un saldo deudor de 559 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2016, el impacto registrado en el otro resultado integral consolidado ascendió a 571 miles de euros de saldo deudor (Nota 11).

Valor razonable de los instrumentos financieros derivados

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 31 de diciembre de 2017, usando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

14. Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes

El desglose de estos epígrafes por naturaleza y vencimientos de los estados de situación financiera consolidados es el siguiente:

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	26.487	–	27.326	–
Acreedores por compra de inmuebles	72.636	4.600	15.373	20.280
Anticipos	17.047	–	17.995	–
Fianzas y depósitos recibidos	4.628	39.497	1.733	34.201
Deudas con la Seguridad Social	2.292	–	1.752	–
Ingresos anticipados	4.657	–	2.243	–
Otros acreedores y pasivos	16.133	265	3.338	149
Total	143.880	44.362	69.760	54.630

a) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Recoge, principalmente, los importes pendientes de pago por las compras comerciales realizadas por el Grupo, y sus costes relacionados.

b) Acreedores por compra de inmuebles

Recoge las deudas derivadas de adquisiciones de participaciones y/o inmuebles. A 31 de diciembre de 2017 el importe recogido en esta partida corresponde, fundamentalmente, a:

- las obras de rehabilitación o reforma de diversos inmuebles en desarrollo de SFL, fundamentalmente al inmueble Louvre Saint-Honoré, por importe de 10.218 miles de euros (15.373 miles de euros a 31 de diciembre de 2016),

- el importe pendiente de desembolso de la adquisición de las participaciones (Nota 2-f) de las sociedades dependientes Moorage (20.280 miles de euros, incluido el precio contingente clasificado como no corriente), Agisa, Soller y Peñavento (por importe de 41.967 miles de euros), y Colonial Arturo Soria, S.L.U. (por importe de 4.200 miles de euros).

El efecto de la actualización de los pagos aplazados no era significativo.

c) Anticipos

Recoge, fundamentalmente, las cantidades satisfechas por adelantado por los arrendatarios en concepto de arrendamientos de carácter bimestral o trimestral.

d) Fianzas y depósitos recibidos

Recoge, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

e) Ingresos anticipados

Recoge el importe de las cantidades recibidas por SFL en concepto de derechos de entrada, que corresponden a cantidades facturadas por arrendatarios para la reserva de un espacio singular, y que se reconocen como ingreso de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento correspondiente.

f) Período medio de pago a proveedores y acreedores comerciales

A continuación se detalla la información requerida por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, de las distintas sociedades españolas que integran el grupo.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	31	31
Ratio de operaciones pagadas	31	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	31	23
	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	93.540	72.009
Total pagos pendientes	5.212	6.715

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que se incluyen los datos relativos a determinadas partidas de los "Acreedores comerciales" del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta

modificación establece que el periodo máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013 será de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

15. Provisiones y activos y pasivos contingentes

El movimiento para el ejercicio 2017 de los epígrafes del estado de situación financiera consolidado “Provisiones corrientes” y “Provisiones no corrientes” y su correspondiente detalle, es el siguiente:

Miles de Euros

	Provisiones no corrientes		Provisiones corrientes
	Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones	Provisiones por riesgos y otras provisiones
Saldo a 31 de diciembre de 2016	1.029	12.645	12.719
Dotaciones	229	–	7.662
Retiros	–	(2.070)	–
Traspasos	(14)	(369)	(98)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	1.244	10.206	20.283

a) Provisiones no corrientes

Provisión costes de urbanización pendientes UE-1

Como consecuencia de la operación de reestructuración de la deuda financiera de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., en adelante “DUE” (antigua sociedad dependiente), la Sociedad Dominante concedió un crédito por un importe máximo de disposición de 85.000 miles de euros con el objetivo, entre otros, de financiar el desarrollo del proyecto desarrollado por DUE así como de sufragar los costes asociados a las obras pendientes de ejecución de la UE-1, hasta un importe máximo de 20.000 miles de euros. El crédito contempla un interés contingente, condicionado al cumplimiento de determinadas condiciones. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se ha devengado ingreso financiero alguno por este concepto. La Sociedad Dominante tiene provisionado la totalidad del préstamo concedido a DUE.

La Sociedad Dominante dispone de una línea de tesorería restringida del BBVA para cubrir los costes de ejecución de la UE-1 a sufragar, la cual se dispone a medida que DUE acredita la ejecución de los trabajos de urbanización. A 31 de diciembre de 2017 se han dispuesto 9.876 miles de euros (9.437 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Provisión personal

Incluye los importes correspondientes a las indemnizaciones por jubilación y a las gratificaciones por antigüedad correspondientes a empleados de SFL (Nota 4-j).

Otras provisiones no corrientes

Durante el ejercicio 2017, la sociedad dependiente SFL ha revertido la provisión por riesgos dotada en 2016 por importe de 2.070 miles de euros, dado que ha finalizado el litigio que mantenía con uno de sus arrendatarios en sentido favorable a los intereses de la sociedad dependiente SFL.

b) Provisiones corrientes

Las provisiones corrientes recogen un importe de 20.283 miles de euros, correspondientes a una estimación de diversos riesgos futuros de la Sociedad Dominante, los cuales han sido incrementados durante el ejercicio 2017 en 7.662 miles de euros.

c) Activos contingentes

Durante el ejercicio 2010, la Sociedad Dominante interpuso contra determinados antiguos administradores por operaciones realizadas durante el periodo comprendido entre junio de 2006 y diciembre de 2007 determinadas demandas a favor de la Sociedad Dominante ejercitando acciones de responsabilidad, estando actualmente en trámite las siguientes:

- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por la compra de activos por la Sociedad Dominante para reinversión del precio por los vendedores en acciones de la misma, vinculada o no al aumento de capital de 29 de junio de 2006.
- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por los daños causados a la compañía derivados de la adquisición de acciones de Riofisa durante el año 2007.

En relación con las demandas anteriores, y dado que se trata de reclamaciones interpuestas contra terceros y a favor de Colonial, la única contingencia que podría derivarse sería la de tener que atender al pago de las costas en caso de que se perdieran todas las instancias de ambos procedimientos. A 31 de diciembre de 2017 se mantiene registrada la oportuna provisión para hacer frente a las posibles costas.

16. Situación fiscal

a) Opción por el Régimen Fiscal SOCIMI y ruptura del Grupo fiscal, ambos con efectos 1 de enero de 2017

Hasta el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad Dominante era la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2008. Dicho régimen incluía únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, o el 70% si se trataba de sociedades cotizadas y de las que ostentase la mayoría de los derechos de voto.

La composición del grupo de consolidación fiscal para el ejercicio 2016 incluía, adicionalmente a la Sociedad Dominante, a Danieltown Spain, S.L.U., Colonial Invest, S.L.U. y Colonial Tramit, S.L.U.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad Dominante ha optado por el Régimen Fiscal SOCIMI (Nota 1-a). La adopción de dicho régimen fiscal supone la ruptura del Grupo fiscal vigente a 31 de diciembre de 2016 con efectos 1 de enero de 2017, y la recuperación de los ajustes pendientes de recuperar del Grupo fiscal.

Adicionalmente a la Sociedad Dominante, también han optado por el Régimen Fiscal SOCIMI las sociedades dependientes Danieltown Spain, S.L.U., Moorage Inversions 2014, S.L.U., Hofinac Real Estate, S.L.U. y Fincas y Representaciones, S.A.U. Asimismo, durante el ejercicio 2017 se ha adquirido la sociedad dependiente Colonial Arturo Soria, S.L.U., quién ya había optado por el Régimen Fiscal SOCIMI con anterioridad al 1 de enero de 2017.

b) Saldos mantenidos con las Administraciones Públicas

El detalle del epígrafe “Activos por impuestos” del estado de situación financiero consolidado adjunto es el siguiente:

Miles de Euros

	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales	2	45	–	–
Hacienda Pública, deudora por impuestos de sociedades	13.294	35.815	–	–
Hacienda Pública, deudora por IVA	6.819	8.829	–	–
Activos por impuestos diferidos	–	–	407	454
Total saldos deudores	20.115	44.689	407	454

A 31 de diciembre de 2016, la partida “Hacienda Pública, deudora por impuesto de sociedades” incluía un saldo a favor de la Sociedad Dominante de 35.625 miles de euros derivados de los pagos a cuenta mínimos del Impuesto sobre Sociedades realizados durante los ejercicios 2016 y 2015. El importe de dichos pagos a cuenta se corresponde con el pago mínimo del 23% y 12% del resultado contable a la fecha del pago a cuenta, en aplicación de las medidas temporales vigentes para el ejercicio 2016 y 2015, respectivamente. Durante el mes de enero de 2017 la Administración tributaria ha procedido a la devolución de 23.512 miles de euros correspondientes a los pagos a cuenta realizados por la Sociedad Dominante en 2015 incluidos en la liquidación de dicho ejercicio. Durante el mes de enero de 2018 la Administración tributaria ha procedido a la devolución de 12.113 miles de euros restantes.

El detalle del epígrafe “Pasivos por impuestos” del estado de situación financiero consolidado adjunto es el siguiente:

Miles de Euros

	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades	2.349	4.962	–	–
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	2.827	2.515	–	–
Hacienda Pública, acreedora por “exit tax” (Grupo SFL)	8.437	6.159	21.390	9.314
Hacienda Pública, acreedora por IVA	5.206	3.692	–	–
Pasivos por impuestos diferidos	–	–	349.843	347.344
Total saldos acreedores	18.819	17.328	371.233	356.658

Exit tax SFL (Nota 4-m)

Durante el ejercicio 2017, la sociedad dependiente SFL ha adquirido Emile Zola, el cual ha entrado en el régimen SIIC en diciembre de 2017, generando un *exit tax* por importe de 21.138 miles de euros, y que deberá pagarse en cuatro cuotas alicuotas entre 2018 y 2021.

Durante el ejercicio 2016 la sociedad dependiente SFL ejecutó la opción de compra del contrato de arrendamiento financiero del inmueble Wagram, 131 (Nota 8), quedando el activo afecto al régimen SIIC y generándose la correspondiente obligación de pago del *exit tax*, por importe de 13.012 miles de euros, y que deberá ser satisfecha a la Administración tributaria francesa en cuatro cuotas alicuotas entre 2017 y 2020.

c) Conciliación entre el resultado contable y la base imponible

A continuación se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto después de las diferencias temporarias:

Miles de Euros

	2017	2016
Resultado contable antes de impuestos (agregado individuales)	882.811	623.112
Resultado SFL afecto a régimen SIIC (Nota 4-m)	(812.025)	(496.315)
Resultado SOCIMI (Nota 4-m)	(8.715)	(*)
Diferencias permanentes	(17.532)	(52.233)
Diferencias temporales	(20.512)	(8.667)
Base imponible agregada antes de compensación de bases imponibles negativas	24.027	65.897
Compensación bases imponibles negativas	–	(1.344)
Base imponible agregada	24.027	64.554
Base imponible registrada	28.846	65.871
Base imponible no registrada	(4.819)	(1.317)

(*) Según lo comentado, la adopción del régimen SOCIMI tiene efectos 1 de enero de 2017.

d) Conciliación del resultado por impuesto sobre las ganancias**Impuesto de sociedades**

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015, establecía en el artículo 29 que el tipo general de gravamen para los contribuyentes sería el 25 por ciento.

El citado Real Decreto-Ley también estableció la limitación a la compensación de bases imponibles negativas en un 25% de la base imponible, previa a dicha compensación, para las Sociedades cuya cifra de negocio sea igual o superior a los 60 millones de euros.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad Dominante ha optado por el Régimen fiscal SOCIMI, siendo este aplicable con efectos 1 de enero de 2017 (Nota 1). Tras la opción por el Régimen SOCIMI, los resultados derivados de la actividad SOCIMI pasan a tributar a tipo 0% siempre que se cumplan los requisitos para ello (Nota 4-m).

El detalle del epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” del estado de resultado integral para los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Miles de Euros

	2017	2016
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(9.842)	(22.322)
Impuesto diferido revalorización activos a su valor razonable (NIC 40)	(56.990)	(11.320)
Reducción de pasivos diferidos por reducción del tipo impositivo Francia	13.779	–
Reducción de pasivos diferidos por retrocesión pasivo SIIC-4	72.159	–
Nuevo límite a la compensación de bases impositivas negativas (Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades)	–	(71.438)
Otros componentes no principales	4.053	(7)
Impuesto sobre las ganancias	23.159	(105.087)

e) Activos por impuestos diferidos

El detalle de los activos por impuestos diferidos registrados por el Grupo es el siguiente:

Miles de Euros

Activos por impuestos diferidos	Registrados contablemente			31 de diciembre de 2017
	31 de diciembre de 2016	Altas	Bajas	
Valoración instrumentos financieros	346	24	(31)	339
Otros	108	–	(40)	68
	454	24	(71)	407

Bases impositivas negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensación

El Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2016 establece que las bases impositivas negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal, si bien establece con carácter general una limitación a la compensación del 70% de la base impositiva positiva, con un mínimo de 1 millón. Adicionalmente, para el caso de que el importe neto de la cifra de negocios de la sociedad, o del grupo fiscal, se sitúe entre los 20 y los 60 millones de euros, dicha compensación queda limitada al 50% de la base impositiva positiva, mientras que si el importe neto de la cifra de negocios es igual o superior a 60 millones de euros el límite a la compensación se reduce hasta el 25% de la base impositiva positiva.

Tal y como se ha indicado anteriormente, determinadas sociedades del Grupo formaban parte del grupo de consolidación fiscal 6/08, por lo que determinadas operaciones entre sociedades incluidas en el grupo de consolidación fiscal eran eliminadas del agregado de bases impositivas individuales, difiriendo su inclusión en la base impositiva consolidada hasta el momento en que dicho resultado se materializase ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permitía que las sociedades con bases impositivas positivas pudieran beneficiarse de las bases impositivas negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal.

En la tabla siguiente se presenta la conciliación entre el agregado de bases imponibles negativas individuales y la base imponible negativa consolidada del ejercicio 2016, resultante de aplicar los ajustes anteriores a las sociedades que integraban el grupo de consolidación fiscal:

Miles de Euros

	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal	Del resto de sociedades del Grupo
Agregado de bases imponibles negativas individuales	5.398.777	5.038
Ajustes por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal	(9.614)	-
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal	(9.642)	-
Total bases imponibles negativas del Grupo a 31 de diciembre de 2016	5.379.521	5.038

Tras la ruptura del Grupo fiscal vigente a 31 de diciembre de 2016 con efectos 1 de enero de 2017, se ha procedido a la recuperación de los ajustes pendientes por operaciones entre sociedades del extinto grupo de consolidación fiscal, por importe de 9.614 miles de euros, y se ha procedido a asignar las bases imponibles negativas resultantes a cada una de las sociedades del grupo en función de cómo éstas contribuyeron a su generación.

En la siguiente tabla se presentan, de forma agregada, las bases imponibles negativas pendientes de compensar de las sociedades españolas tras la ruptura del Grupo fiscal mencionada:

Miles de Euros

Ejercicio	De las sociedades integrantes del Grupo
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

Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones

La naturaleza e importe de las deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2017 por insuficiencia de cuota y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Ejercicio de generación	Importe Miles de Euros	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición	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.
Deducción por donaciones	2010	4	2020
	2011	4	2021
	2012	4	2022
	2013	6	2023
	2014	6	2024
	2015	9	2025
	2016	22	2026
Deducción por formación	2008	1	2023
	2009	1	2024
	2010	1	2025
Deducción por reinversión	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

Deducción por reinversión

Tal y como establece la normativa fiscal vigente, el acogimiento a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios implica el mantenimiento de los activos en los que se materializa la misma durante el plazo de 5 años (3 en el caso de reinversión en participaciones financieras), salvo nueva reinversión de los activos que incumplan dicho plazo dentro de los límites fijados por la normativa vigente. El vencimiento de los plazos de mantenimiento de los importes reinvertidos por la Sociedad Dominante se presenta en la siguiente tabla:

Miles de Euros

	2018	2019
Reinversión efectuada por la Sociedad Dominante	8.786	18.701
Renta asociada	946	188

Al respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que los citados plazos serán cumplidos por la Sociedad Dominante.

f) Pasivos por impuestos diferidos

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

Miles de Euros

Pasivos por impuestos diferidos	31 de diciembre de 2016	Altas	Altas de perímetro (Nota 2-f)	Bajas	31 de diciembre de 2017
Revalorización de activos	340.650	56.990	32.495	(86.046)	344.089
Revalorización de activos - España	106.630	7.096	32.495	(108)	146.113
Revalorización de activos - Francia	234.020	49.894	–	(85.938)	197.976
Diferimiento por reinversión	6.308	–	–	(1.150)	5.158
Otros	386	–	121	–	596
	347.344	56.990	32.616	(87.196)	349.843

Diferido de pasivo por revalorización de activos

Corresponden, fundamentalmente, a la diferencia entre el coste contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su coste fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización y deterioros del valor que hubieran sido deducibles).

Revalorización de activos - España

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

Tras la adopción del Régimen Fiscal SOCIMI, los movimientos en los impuestos diferidos registrados durante el ejercicio 2017 corresponden, fundamentalmente, a los inmuebles propiedad de las sociedades que no han optado

por dicho régimen, es decir, Torre Marenostrum, S.L. e Inmocol Torre Europa, S.A., y a ciertos ajustes derivados de operaciones societarias. En este sentido, los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de las entidades de Grupo Colonial, participadas íntegramente por la Sociedad Dominante, se registraron a una tasa efectiva del 18,75% (tipo impositivo del 25% con un límite a la compensación de bases imponibles negativas del 25%). En consecuencia, en el cálculo de los pasivos por impuestos diferidos, el Grupo considera la aplicación de 33.693 miles de euros de activo por impuesto diferido derivado de bases imponibles negativas (diferencia entre el tipo impositivo del 25% y la tasa efectiva de liquidación aplicada del 18,75%).

Revalorización de activos – Francia

La partida “Revalorización de activos - Francia” recoge el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del Grupo situadas en Francia, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos. Cabe recordar que la práctica totalidad de los activos en Francia están sujetos al régimen SIIC (Nota 4-m), por lo que no generarán impuesto adicional en el momento de su transmisión. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, únicamente quedaban fuera de dicho régimen fiscal los activos de las sociedades integrantes del subgrupo Parholding.

Adicionalmente, Grupo Colonial reconocía en esta partida un impuesto diferido asociado a las revalorizaciones de los activos afectos al régimen SIIC (el pasivo SIIC-4), calculado como el dividendo mínimo exigido establecido por dicho régimen, en caso de materializarse la totalidad de las plusvalías de las inversiones inmobiliarias registradas en el Grupo SFL, considerando una tasa impositiva efectiva utilizada para el cálculo del impuesto diferido del 11,15%. Tras la adopción del Régimen Fiscal SOCIMI, y dado que el dividendo distribuido por la sociedad dependiente SFL a la Sociedad Dominante ya no quedará sujeto a dicha tributación, se ha procedido a la reversión del impuesto diferido por este concepto, por importe de 72.159 miles de euros.

Durante el ejercicio 2017, la sociedad dependiente SFL ha registrado el impacto de la reducción progresiva del tipo impositivo francés, que ha pasado de 33,33% a 25%, y que ha supuesto una disminución de los pasivos por impuestos diferidos por revalorización de activos de 13.779 miles de euros.

g) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación en España y Francia, excepto para el impuesto de sociedades de las sociedades españolas con bases imponibles negativas pendientes de compensar o deducciones pendientes de aplicar, en cuyo caso el periodo de comprobación se extiende a 10 ejercicios. La Sociedad Dominante presentó en 2016 liquidaciones complementarias del Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2011 a 2014, rompiendo para estos ejercicios la prescripción.

No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para el Grupo como consecuencia de una eventual inspección.

h) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012

Las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad Dominante y de parte de sus sociedades dependientes (Nota 16-a) se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

i) Adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad, acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias. Dicho acuerdo fue comunicado a la Administración con fecha 8 de enero de 2016.

17. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra, básicamente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París. El importe neto de la cifra de negocio durante los ejercicios 2017 y 2016 y su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

Miles de Euros

Segmento patrimonial	2017	2016
Barcelona	34.871	30.343
Madrid	52.270	42.558
Resto España	366	362
París	195.780	198.137
	283.287	271.400

Los ingresos de los ejercicios 2017 y 2016 incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4-n). Asimismo, incluye la periodificación de las cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada (Nota 14-e). A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocios de 13.061 y 33.908 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el importe total de los cobros mínimos futuros por arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables del Grupo, de acuerdo con los contratos en vigor en cada fecha, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas basadas en parámetros de mercado pactadas contractualmente es el siguiente:

Miles de Euros

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Menos de un año	268.060	274.007
España	83.567	75.618
Francia	184.493	198.389
Entre uno y cinco años	562.568	664.884
España	124.389	122.155
Francia	438.179	542.729
Más de cinco años	141.118	247.678
España	16.492	6.405
Francia	124.626	241.273
Total	971.746	1.186.569
España	224.448	204.178
Francia	747.298	982.391

b) Otros ingresos de explotación

Corresponden, fundamentalmente, a la prestación de servicios inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 su importe se sitúa en 2.714 y 3.057 miles de euros, respectivamente.

c) Gastos de personal

El epígrafe “Gastos de personal” del estado de resultado integral consolidado adjunta presenta la siguiente composición:

Miles de Euros

	2017	2016
Sueldos y salarios	18.092	14.849
Seguridad Social a cargo de la Empresa	6.580	5.561
Otros gastos sociales	4.710	2.278
Aportaciones a planes de prestación definida	239	235
Reasignación interna	(686)	(630)
Total Gastos personal	28.936	22.293
España	13.527	9.287
Francia	15.409	13.006

Dentro de la partida “Otros gastos sociales” se recogen los importes correspondientes a la periodificación del ejercicio 2017 derivada del coste del plan de retribución a largo plazo de la Sociedad Dominante (Nota 18-a) y del plan de opciones de SFL descritos en la Nota 18-c, por importe de 2.880 miles de euros (2.260 miles de euros en el ejercicio 2016).

Las aportaciones a planes de prestación definida efectuadas por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2017 y 2016 ascienden a 239 y 235 miles de euros, respectivamente, y se reconocen en el epígrafe “Gastos de Personal” del estado de resultado integral consolidado. Al cierre de ambos ejercicios, no existen cuantías pendientes de aportar al mencionado plan de pensiones.

El número de personas empleadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2017 y 2016 distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

Nº de empleados

	2017		2016		Media 2017		Media 2016	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	14	6	12	5	13	5	12	5
Técnicos titulados y mandos intermedios	32	37	29	32	33	32	27	30
Administrativos	16	53	18	49	16	52	16	50
Otros	5	3	4	1	4	2	1	1
Total personas empleadas	67	99	63	87	66	91	56	86

d) Otros gastos de explotación

El epígrafe “Otros gastos de explotación” del estado de resultado integral consolidado presenta la siguiente composición:

Miles de Euros

	2017	2016
Servicios exteriores y otros gastos	17.979	9.621
Tributos	22.942	23.860
Total Otros gastos de explotación	40.921	33.481

Arrendamientos operativos como arrendataria

Al cierre del ejercicio 2017, la sociedad dependiente Utopicus tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusiones de gastos, incrementos futuros de IPC ni otras actualizaciones de rentas pactadas:

Miles de Euros

	2017
Hasta 12 meses	282
Entre 1 y 5 años	832
Más de 5 años	348
Total cuotas mínimas arrendamientos operativos – como arrendataria	1.461

Estos importes corresponden a los contratos de arrendamiento firmados por la sociedad dependiente Utopicus por los locales donde ofrece sus servicios de *coworking*.

e) Variación neta de provisiones

El movimiento del epígrafe “Variación neta de provisiones” del estado de resultado integral consolidado habido durante el ejercicio es el siguiente:

Miles de Euros

	2017	2016
Dotación neta provisiones explotación (Nota 15)	(5.592)	(1.929)
Dotación neta provisión insolvencias y otras	(112)	(826)
Total Variación neta de provisiones	(5.704)	(2.755)

f) Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias y Resultado por variación de valor de activos y por deterioro

El desglose del resultado del epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado integral consolidado para los ejercicios 2017 y 2016 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

Miles de Euros

	2017	2016
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	937.108	560.320
Activos no corrientes mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias (Nota 21)	(3.673)	457
Variaciones de valor inversiones inmobiliarias	933.435	560.777
España	218.014	122.737
Francia	715.421	438.040

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

Miles de Euros

	2017	2016
Deterioro / (Reversión) de inmuebles para uso propio (Nota 7)	(287)	3.159
Deterioro de otro inmovilizado material (Nota 7)	(2.129)	–
Otros deterioros	(2.703)	–
Bajas sustitutivas (Notas 7 y 8)	(101)	(7.532)
Resultado por variación de valor de activos y deterioro	(5.220)	(4.373)

g) Resultados netos por venta de activos

La composición de los resultados netos por venta de activos (Notas 7, 8 y 21) del Grupo, así como su distribución geográfica, se detalla a continuación:

Miles de Euros

	España		Francia		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Precio de venta	6.435	17.054	445.000	–	451.435	17.054
Baja activo	(5.242)	(16.240)	(404.679)	–	(409.921)	(16.240)
Baja carencias	–	–	(40.321)	–	(40.321)	–
Costes indirectos y otros	(666)	(963)	–	–	(666)	(963)
Resultado neto por venta de activos	527	(149)	–	–	527	(149)

El valor contable del inmueble In&Out enajenado por la sociedad dependiente SFL ya consideraba el precio de la promesa de venta firmada con fecha 25 de julio de 2017, motivo por el cual dicha venta no ha generado ningún resultado en el momento de la venta.

h) Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero para los ejercicios 2017 y 2016 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

Miles de Euros

	2017	2016
Ingresos financieros:		
Ingresos de participaciones (Nota 9-b)	3.681	–
Otros intereses e ingresos asimilados	1.435	1.220
Ingresos por instrumentos financieros derivados (Nota 13)	95	1.162
Costes financieros capitalizados (Nota 4-c)	2.591	1.177
Total Ingresos Financieros	7.802	3.559
Gastos financieros:		
Gastos financieros y gastos asimilados	(86.429)	(81.988)
Gastos financieros asociados a la recompra de bonos	–	(20.904)
Gastos por instrumentos financieros derivados (Nota 13)	(417)	(4.902)
Total Gastos financieros	(86.846)	(107.794)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	(401)	(648)
Total Resultado Financiero (Pérdida)	(79.445)	(104.883)

La partida "Gastos financieros asociados a la recompra de bonos" del ejercicio 2016 incluía el coste soportado por la Sociedad Dominante por la recompra obligaciones emitidas.

i) Transacciones con partes vinculadas

Las principales transacciones con partes vinculadas realizadas durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido las siguientes:

Miles de Euros

	2017	2016
	Arrendamientos de edificios	Arrendamientos de edificios
Gas Natural, SDG, S.A.(*)	5.227	5.234
Total	5.227	5.234

(*) Gas Natural, SDG, S.A. es el socio de la Sociedad Dominante en la sociedad dependiente Torre Marenostrum, S.L.

j) Resultado por sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados del ejercicio ha sido la siguiente:

Miles de Euros

Sociedad	Resultado consolidado neto		Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes		Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	
	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
Danieltown 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. Plan de opciones sobre acciones

a) Plan de retribución a largo plazo vinculado al cumplimiento de diversos indicadores de gestión

Con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante estableció, para el Presidente y el Consejero Delegado de la Sociedad Dominante, así como para los miembros del Comité de Dirección del Grupo, un plan de retribuciones a largo plazo que será de aplicación durante los ejercicios 2014 a 2018.

Entre los días 1 y 15 de abril de cada uno de los ejercicios siguientes, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinará el número de acciones que, en función del cumplimiento de los indicadores el año anterior, ha correspondido a cada uno de los beneficiarios del Plan. Las acciones que les hubiera correspondido se entregarán a los beneficiarios entre los días 15 y 30 de abril de cada año.

Las acciones recibidas en ejecución de este Plan no podrán ser enajenadas ni transmitidas por los beneficiarios del mismo hasta que hayan transcurrido tres años desde la fecha de entrega, salvo las necesarias para hacer frente a los impuestos derivados del devengo de las mismas.

La entrega de las acciones que resulten incluirá un ajuste final de forma que el equivalente del valor monetario de la acción entregada no sea en ningún caso superior en un 150% a la cotización media de la acción de Colonial en el mes de noviembre de 2013.

El plan incluye las cláusulas habituales para adecuar el número de acciones a percibir por los beneficiarios en casos de dilución.

Durante el ejercicio 2017 y 2016, se ha registrado en el epígrafe “Gasto personal – Otros gastos sociales” del estado de resultado integral consolidado 1.334 y 1.146 miles de euros, respectivamente, para cubrir dicho plan de incentivos (Nota 17-c).

Con fecha 26 de abril de 2017, la Sociedad Dominante ha liquidado las obligaciones pendientes correspondientes al cumplimiento del plan, una vez el Consejo de Administración ha determinado el número de acciones a entregar a los beneficiarios del Plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2016, el cual se ha situado en 380.116 acciones (Nota 11). Con dicha fecha, las acciones han sido entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 175.814 acciones han sido entregadas a los miembros del Consejo de Administración y 138.140 a miembros de la Alta Dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.257 y 988 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 11 de abril de 2016, el Consejo de Administración determinó el número de acciones a entregar a los beneficiarios del Plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2015, el cual se situó en 365.116 acciones (Nota 11). Con fecha 29 de abril de 2016, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 175.814 acciones fueron entregadas a los miembros del Consejo de Administración y 138.140 a miembros de la Alta Dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.196 y 939 miles de euros, respectivamente.

b) Prórroga de la duración del plan de retribución a largo plazo vinculado al cumplimiento de diversos indicadores de gestión

Con fecha 29 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas ha aprobado prorrogar la duración de la aplicación del plan de entrega de acciones aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha 21 de enero de 2014 por un periodo de 2 años adicionales, todo ello en los mismos términos y condiciones.

c) Planes de opciones sobre acciones de SFL

La sociedad dependiente SFL mantiene dos planes de atribución de acciones gratuitas a 31 de diciembre de 2017, cuyo detalle es el siguiente:

	Plan 3	Plan 4	Plan 4
Fecha de reunión	22/04/2015	13/11/2015	13/11/2015
Fecha de Consejo de Administración	17/06/2015	26/04/2016	03/03/2017
Número objetivo inicial	27.328	32.036	33.376
% esperado inicial	70,83%	70,83%	70,83%
Número esperado inicial	19.356	22.691	23.640
Valor por acción (euros)	36,08	41,49	42,61
Opciones anuladas	(2.064)	(912)	(784)
% esperado a cierre	150,00%	100,00%	100,00%
Número estimado al cierre	37.895	31.124	32.592

Cada plan de atribución de acciones se ha calculado en base al número de acciones esperado multiplicado por el valor razonable unitario de dichas acciones. Dicho número de acciones esperado corresponde al número total de acciones multiplicado por el porcentaje de esperanza de adquisición de la atribución. El importe resultante se imputa de forma lineal durante el periodo de atribución.

El valor razonable de las acciones atribuidas viene determinado por la cotización a la fecha de atribución, corregido por el valor actualizado de los dividendos futuros pagados durante el periodo de adquisición, aplicando el método MEDAF (Modelo de Equilibrio de Activos Financieros).

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el importe registrado en el estado de resultado integral consolidado correspondiente a dichos planes de atribución gratuita de acciones asciende a 1.546 y 1.114 miles de euros (Nota 17-c).

19. Saldos con partes vinculadas y empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo no mantiene saldos con partes vinculadas y empresas asociadas.

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

a) Composición del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante

A 31 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 9 hombres y 1 mujer mientras que a 31 de diciembre de 2016 lo estaba por 10 hombres y 1 mujer.

A 31 de diciembre de 2017 la composición del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante es la siguiente:

Consejero/a	Cargo	Tipo consejero/a
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Ejecutivo
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado	Ejecutivo
D. Carlos Fernández González	Consejero	Dominical
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero	Dominical
D. Adnane Mousannif	Consejero	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Consejero	Dominical
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador	Independiente
D ^a . Ana Sainz de Vicuña	Consejera	Independiente
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero	Independiente
D. Luis Maluquer Trepal	Consejero	Independiente

Durante el ejercicio 2017 ha causado baja como consejero D. Juan Villar-Mir de Fuentes.

Durante el ejercicio 2016 fueron nombrados como consejeros D. Carlos Fernández González y D. Adnane Mousannif. A su vez, durante el ejercicio 2016 causaron baja los consejeros D. Francesc Mora Sagués y Grupo Villar Mir, S.A.U., y cambió la calificación de D. Luis Maluquer Trepal de Otro consejero a Consejero independiente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

b) Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante los ejercicios 2017 y 2016 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante clasificadas por concepto han sido las siguientes:

31 de diciembre de 2017

Miles de Euros

	Sociedad Dominante	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	4.866	150	5.016
Dietas consejeros no ejecutivos:	580	95	575
Dietas Consejeros	557	95	652
Dietas adicionales del Presidente y Vicepresidente	23	–	23
Dietas consejeros ejecutivos:	–	50	50
Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:	780	100	880
Retribución Consejeros	495	60	555
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	135	40	175
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	150	–	150
Remuneraciones fijas consejeros ejecutivos:	–	70	70
Total ejercicio 2017	6.226	465	6.691
Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos (*):	4.866	270	5.136

(*) No se incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo descrito en la Nota 18.

31 de diciembre de 2016

Miles de Euros

	Sociedad Dominante	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	2.610	150	2.760
Dietas consejeros no ejecutivos:	535	–	535
Dietas Consejeros	521	–	521
Dietas adicionales del Vicepresidente	14	–	14
Dietas consejeros ejecutivos:	–	–	–
Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:	897	90	987
Retribución Consejeros	546	90	636
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	66	–	66
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	150	–	150
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	135	–	135
Remuneraciones fijas consejeros ejecutivos:	–	60	60
Total ejercicio 2016	4.042	300	4.342
Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos (*):	2.610	210	2.820

(*) No se incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo descrito en la Nota 18.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los Consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad Dominante, con una prima por importe de 393 y 302 miles de euros, respectivamente. En el citado importe se incluye, para ambos ejercicios la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones.

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 aprobó la concesión a los consejeros ejecutivos de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad Dominante ha registrado 178 y 175 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gasto de personal" del estado de resultado integral consolidado.

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, dos miembros del Consejo de Administración tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

Asimismo, durante el ejercicio 2017 y 2016, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad Dominante y los miembros del Consejo de Administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

c) Retribución a la alta dirección

La alta dirección de la Sociedad Dominante está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo directamente del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la alta dirección está formada por dos hombres y dos mujeres.

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el ejercicio 2017 ascienden a 1.918 miles de euros. Adicionalmente han recibido 988 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (1.081 y 939 miles de euros, respectivamente, durante el ejercicio 2016).

El Consejo de Administración celebrado el 27 de julio de 2016 aprobó la concesión a un miembro de la alta dirección de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad Dominante ha registrado 61 y 60 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe “Gasto de personal” del estado de resultado integral consolidado.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

21. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido los siguientes:

Miles de Euros

	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 31 de diciembre de 2015	12.727
Adiciones	60
Retiros (Nota 17-g)	(13.550)
Trasposos	306
Variación del valor (Nota 17-f)	457
Saldo a 31 de diciembre de 2016	-
Trasposos (Nota 8)	408.352
Retiros (Nota 17-g)	(404.679)
Variación del valor (Nota 17-f)	(3.673)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	-

Inversiones inmobiliarias (Nota 8)

Movimientos del ejercicio 2017

Durante el primer semestre del ejercicio 2017, la sociedad dependiente SFL ha traspasado el inmueble In/Out desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias”, por importe de 408.352 miles de euros. La valoración del inmueble a 30 de junio 2017 consideró el precio de la promesa de venta firmada por la sociedad dependiente SFL con fecha 25 de julio de 2017, que ascendía a 445.000 miles de euros, minorado de los costes de la transacción. Durante el mes de septiembre de 2017, se ha materializado la promesa de venta por el importe antes indicado (Nota 17-g).

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado integral consolidado recoge los resultados por revalorización de los activos no corrientes mantenidos para la venta para los ejercicios 2017 y 2016, por importes de 3.673 miles de euros de pérdida y 457 miles de euros de beneficio (Nota 17-f), respectivamente, de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Nota 4-c).

Movimientos del ejercicio 2016

Los Administradores de la Sociedad reevaluaron las hipótesis de venta consideradas para los activos registrados en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado, por lo que se procedió al traspaso de su valor en libros al epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del estado de situación financiera consolidado.

Finalmente, con fecha 21 de septiembre de 2016, la Sociedad Dominante procedió a la venta del activo sito en la calle Ausias March de Barcelona por importe de 15.000 miles de euros, obteniendo un beneficio de venta neto de costes de 557 miles de euros (Nota 17-g).

22. Retribución a los auditores

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016 de las distintas sociedades que componen el Grupo Colonial, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

Miles de Euros

Descripción	2017		2016	
	Auditor principal	Otros auditores	Auditor principal	Otros auditores
Servicios de Auditoría	569	239	535	323
Otros servicios de Verificación	91	3	137	–
Total servicios de Auditoría y Relacionados	660	242	672	323
Servicios de Asesoramiento Fiscal	–	–	–	–
Otros Servicios	135	542	161	20
Total Servicios Profesionales	135	542	161	20

El auditor principal de Grupo Colonial para el ejercicio 2017 es PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., mientras que para el ejercicio 2016 el auditor principal del Grupo era Deloitte, S.L.

Los honorarios por otros servicios de verificación incluyen 88 miles de euros correspondientes a servicios prestados a la Sociedad Dominante en concepto de emisión de *comfort letters* e informes de procedimientos acordados sobre ratios ligados a contratos de financiación.

Los honorarios del auditor principal representan menos de un 1% de su facturación en España.

23. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes ni otros aspectos adicionales dignos de mención adicionales a los siguientes:

a) Adquisición LE Offices Egeo, S.A.U.

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

b) Combinación de negocios entre Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. (sociedad adquirente) y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (sociedades adquiridas)

Tal y como se indica en la Nota 9-c de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Sociedad Dominante ha presentado una oferta pública voluntaria de adquisición de acciones sobre la totalidad del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., cuyo plazo de aceptación se extendía desde el día 29 de diciembre de 2017 hasta el día 29 de enero de 2018, ambos inclusive.

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

Con este desembolso, el valor de la participación en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. asciende a 1.262.232 miles de euros, incluyendo el valor de la participación al 31 de diciembre de 2017, por importe de 419.277 miles de euros (Nota 9-b).

Con ello, considerando las acciones ya poseídas previamente por la Sociedad Dominante, ésta ha pasado a ostentar 68.674.633 acciones, representativas del 86,86% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y no podrá ejercitar los derechos de compra y venta forzosa.

Motivación de la combinación de negocios

Tal y como se exponía en el Folleto explicativo de la OPA, con la adquisición de Axiare, el Grupo Colonial consolida su posicionamiento como plataforma europea del mercado de oficinas *prime* de París, Madrid y Barcelona. La cartera de activos de Axiare a 30 de septiembre de 2017, con un 74% de oficinas, de las cuales un 93% están ubicadas en Madrid, ofrece una complementariedad clara con la estrategia del Grupo Colonial que consiste en invertir en los mercados de oficinas de Madrid, Barcelona y París centrándose en edificios de calidad. La adquisición de Axiare permitirá a Colonial aumentar el valor de su cartera actual y alcanzar, de esta forma, una cartera de activos inmobiliarios valorada en aproximadamente 10.000 millones de euros, incrementando la exposición del Grupo en España. Asimismo, las sinergias con la adquisición de Axiare pueden suponer un ahorro en costes operativos. Por otra parte, permitiría una posible optimización de la estructura de financiación de Axiare como consecuencia de su integración al Grupo con calificación crediticia de BBB por Standard & Poor's y Baa2 por Moody's.

Información financiera de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

El patrimonio neto consolidado de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2017 asciende, según las cuentas anuales consolidadas formuladas el 14 de febrero de 2018, a 1.242.244 miles de euros.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se dispone de información financiera referida a la fecha de adquisición, por lo que no se ha podido calcular el efecto de la combinación de negocios y determinar, en consecuencia, el valor de los activos y pasivos adquiridos.

La información financiera disponible más reciente se refiere al estado de situación financiera consolidado de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2017, el cual es el siguiente:

Activo	31 de diciembre 2017	Pasivo	31 de diciembre 2017
		Patrimonio Neto	1.242.244
Activos intangibles	1.783		
Inmovilizado material	663		
Inversiones inmobiliarias	1.722.655		
Activos financieros no corrientes	21.916		
Activos por impuestos diferidos	7.528	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	636.414
Otros activos no corrientes	470	Otros pasivos no corrientes	11.388
Activo no corriente	1.755.015	Pasivo no corriente	647.802
Deudores comerciales y otros	11.335	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	37.711
Activos por impuestos	7.282	Acreedores comerciales	11.979
Efectivo y medios equivalentes	167.979	Pasivos por impuestos	1.875
Activo corriente	186.596	Pasivo corriente	51.565
Total Activo	1.941.611	Total Patrimonio Neto y Pasivo	1.941.611

El resultado consolidado neto de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2017 ha ascendido a 218.238 miles de euros.

ANEXO

Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16		
Torre Marenostrum, S.L. (*) Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	55%	55%	–	–		Inmobiliaria
Colonial Invest, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	–	–		Inmobiliaria
Colonial Tramit, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	–	–		Inmobiliaria
Danieltown Spain, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	–	–		Inmobiliaria
Moorage Inversiones 2014, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	–	–		Inmobiliaria
Hofinac Real Estate, S.L.U. (*) Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	–	–		Inmobiliaria
Fincas y representaciones, S.A.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	–	–		Inmobiliaria
Inmocol Torre Europa, S.A. (*) Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	50%	–	–	–		Inmobiliaria
Colonial Arturo Soria, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	–	–	–		Inmobiliaria
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	–	–	–		Inmobiliaria
Soller, S.A.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	–	–	–		Inmobiliaria
Peñalvento, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	–	–	100%	–	Almacenes Generales Internacionales, S.A.U.	Inmobiliaria

% participación

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16		
Utopicus Innovación Cultural, S.L. Duque de Rivas, 5 28012 Madrid (España)	69,60%	–	–	–		Co-working
Zincshower, S.L.U. Duque de Rivas, 5 28012 Madrid (España)	–	–	100%	–	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	Co-working
Colaboración e Innovación Tecnológica, S.L. Duque de Rivas, 5 28012 Madrid (España)	–	–	100%	–	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	Co-working
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	58,56%	58,55%	–	–		Inmobiliaria
Condorcet Holding SNC (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
Condorcet PROPCO SNC (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	Condorcet Holding SNC	Inmobiliaria
SCI Washington (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	66%	66%	SFL	Inmobiliaria
SCI 103 Grenelle (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI Paul Cézanne (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
Segpim, S.A. (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
Locaparis, SAS (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	Segpim	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
Maud, SAS (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS Société Immobilière Victoria (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	–	SFL	Inmobiliaria
SB2, SAS (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Inmobiliaria

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16		
SB3, SAS (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI SB3 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS Parholding (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SFL	Inmobiliaria
SCI Parchamps (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SCI Pargal (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SCI Parhaus (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria

(*) Sociedad auditada en el ejercicio 2017 por PricewaterhouseCoopers.

(**) Sociedad auditada en el ejercicio 2017 por Deloitte & Associés.

A 31 de diciembre de 2017, las sociedades de Grupo Colonial han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., salvo el Grupo SFL, que ha sido auditado conjuntamente por Deloitte y PricewaterhouseCoopers.

A 31 de diciembre de 2016, las sociedades del Grupo Colonial fueron auditadas por Deloitte, S.L., salvo el Grupo SFL, que ha sido auditado conjuntamente por Deloitte y PricewaterhouseCoopers.

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

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1. Situación de la Sociedad

Entorno macroeconómico

Según los datos de actividad del cuarto trimestre de 2017, se prevé cierta continuidad en la aceleración del crecimiento de la economía mundial. Esta aceleración del crecimiento se está produciendo tanto en economías avanzadas como en las emergentes debido a una mejora de la confianza por parte de empresas y consumidores.

La Eurozona continúa mostrando un ritmo firme de crecimiento superando las expectativas iniciales, acompañado de una mejora de la confianza. Nuevamente el consumo privado actúa como motor de crecimiento de la economía, gracias a unas favorables condiciones financieras, las mejoras del mercado laboral y la recuperación de la economía global. En cuanto al ámbito político, ha concluido con éxito la primera fase de las negociaciones del *brexit* tras el preacuerdo entre la UE y el Reino Unido. Este paso al frente permitirá abrir la segunda fase de las negociaciones sobre el futuro tratado comercial.

La economía española continúa manteniendo una buena trayectoria creciendo a tasas superiores del 3%.

En Francia, después de dejar atrás el episodio de aversión al riesgo alrededor de las elecciones presidenciales francesas los mercados operaron en un entorno de estabilidad, impulsando los indicadores de sentimiento empresarial, con Francia liderando el índice PMI en la Eurozona, con un nivel de 59,2 puntos.

Fuente: Informe mensual de "la Caixa".

Situación del mercado de alquiler

Barcelona

A lo largo del cuarto trimestre de 2017 se han contratado 73.000m² de oficinas, un aumento del +42% respecto al trimestre anterior, que fue de 51.514m². De este modo el año 2017 cerró con una contratación acumulada de 332.000m², cifra que supone un crecimiento respecto al ejercicio anterior y que confirma la tendencia positiva del mercado de alquiler de Barcelona. Destaca especialmente el 22@ con un aumento significativo del número de alquileres, que es la zona más demandada de la ciudad.

Por otro lado, destaca el elevado número de operaciones por encima de los 5.000m² durante este último trimestre del año, con compañías tecnológicas y farmacéuticas liderando la demanda. Este dinamismo ha permitido que la tasa de desocupación media en Barcelona continúe su tendencia a la baja, descendiendo el último año desde el 12,8% hasta el 7,7% actual. En el CBD (*Central Business District*) la disponibilidad se sitúa al 5,4%, niveles históricamente bajos.

Cabe destacar, que debido a la falta de espacios amplios y de calidad, especialmente en el centro de la ciudad, se ha experimentado un incremento de las operaciones de pre-alquiler, hecho inusual en el mercado español de oficinas. Así, la oferta inmediata de nuevo producto ha continuado en descenso en todos los submercados. En consecuencia, las rentas máximas en CBD durante el tercer trimestre continúan con su tendencia creciente iniciada en 2013, alcanzando los 23,30€/m²/mes.

Madrid

En Madrid el volumen de contratación durante el último trimestre de 2017 llegó a 213.000m², con un notable incremento respecto al trimestre anterior donde el volumen de contratación alcanzó los 94.116m². La cifra total alcanzada en este 2017 se sitúa por encima de los 560.000m², la cifra más alta de la última década.

El buen comportamiento de la demanda durante los últimos tres meses del año, especialmente proveniente del sector público, ha hecho descender la oferta disponible de forma sustancial en el centro de la ciudad. La demanda se decanta especialmente por edificios rehabilitados y de calidad, principalmente dentro de la M-30.

La firma de grandes operaciones por encima de los 10.000m², frente a la ausencia de estas durante los primeros 9 meses del año, ha permitido reducir la tasa de desocupación respecto al trimestre anterior, situándose en el 10,9%. Concretamente en CBD, se presenta una tasa de desocupación del 7,0%.

Respecto a la oferta, a lo largo del 2017 se han incorporado al mercado 238.000m² de los cuales 163.000m² corresponden a rehabilitaciones, al finalizarse las obras que se estaban acometiendo en 18 inmuebles. Actualmente se encuentran en construcción y rehabilitación 255.000m² cuyas obras terminarán durante 2018-19, cifra por debajo de la media de 300.000m² al año que se construían en el ciclo anterior.

Las rentas *prime* CBD durante el último trimestre de 2017 siguieron subiendo y alcanzan los 31,25€/m²/mes, un valor superior en un 2,5% al del anterior trimestre y un 10% superior al del año anterior, permitiendo así continuar con una tendencia creciente.

París

Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2017, la contratación de oficinas en la región de París (Île-de-France) ha superado los 853.000m², lo que supone un récord histórico. El año 2017 cuenta con una contratación acumulada de 2.619.000m², un aumento de un +8% respecto el año anterior y un +15% superior a la media de los últimos diez años.

En cuanto a las operaciones realizadas, destaca el número de operaciones de gran tamaño (a partir de 5.000m²), donde se ha alcanzado la cifra de 88 transacciones en 2017 registrando un incremento de 23 operaciones respecto el año anterior. Destaca la transacción de SNCF en SFR campus en Saint-Denis con 43.000m². La demanda continúa sólida por parte del segmento de las grandes compañías, ya que el 52% de los espacios mayores de 5.000m² negociados son para edificios pendientes de construcción.

La oferta de *stock* de oficinas disponibles cae por debajo de los 3,4 millones de m², con una tasa de desocupación del 6,4%. Con este descenso de la oferta, se obtienen niveles similares a los del verano del 2009. Debido a la falta de oferta, una buena parte de las entregas continúan siendo de espacios pre-alquilados.

La desocupación en la zona CBD se sitúa en el 3%, mientras que la zona con más disponibilidad es la de Western Crescent con una tasa de desocupación del 11,8%.

La renta *prime* en la zona CBD alcanza a cierre del cuarto trimestre del ejercicio los 775 €/m²/año, con varias transacciones por encima de 760 €/m²/año y con una transacción superior a 800 €/m²/año. Las rentas en La Défense alcanzan los 510 €/m²/año.

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

Estructura organizativa y funcionamiento

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

La compañía tiene una capitalización de mercado de aproximadamente 3.800 millones de euros con un *free float* en entornos del 60% y gestiona un volumen de activos de más de 9.000 millones de euros.

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

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

– Un modelo de negocio focalizado en la transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones *prime*, principalmente el CBD (*Central Business District*).

- Máximo compromiso en la creación de oficinas que responden a las mejores exigencias del mercado, con especial énfasis en la eficiencia y en la sostenibilidad.
- Una estrategia paneuropea diversificada en los mercados de oficinas de Barcelona, Madrid y París.
- Una estrategia de inversión que combina adquisiciones “Core” con adquisiciones “Prime Factory” con componentes “value added”.
- Un enfoque claramente industrial inmobiliario para capturar una creación de valor superior a la media del mercado.

Colonial es hoy la compañía Europa con mayor focalización en zonas centro de ciudad y lidera el mercado inmobiliario español en términos de calidad, sostenibilidad y eficiencia de su *portfolio* de oficinas.

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

En los últimos tres años, el grupo ha ejecutado exitosamente su programa de adquisiciones realizando inversiones por más de 1.500 millones de euros (importes comprometidos incl. *capex* futuro). Todas las adquisiciones corresponden a activos en buenas ubicaciones con buenos fundamentales, potencial de retorno adicional través de reposicionamiento inmobiliario y siempre manteniendo siempre la máxima disciplina financiera.

La estructura de capital es sólida, con un LTV por debajo del 40% (uno de los más bajos del sector) y uno de los mejores *rating* en el sector español.

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

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

2. Evolución y resultado de los negocios

Introducción

A 31 de diciembre de 2017, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 283 millones de euros, correspondientes al negocio recurrente de la compañía, el negocio de alquiler.

El beneficio de explotación ha sido de 209 millones de euros.

La revalorización de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Jones Lang Lasalle y CB Richard Ellis Valuation en España y Jones Lang LaSalle y Cushman & Wakefield en Francia al cierre del ejercicio, ha sido de 933 millones de euros. Este ajuste, registrado tanto en Francia como en España, es fruto de un incremento del valor en términos homogéneos del 12,2% de los activos de alquiler en explotación respecto diciembre 2016 (11,4% en España y en 12,6% en Francia).

La activación de gastos financieros, correspondientes a la financiación de proyectos en curso, ha alcanzado los 2,6 millones de euros.

El gasto financiero neto ha sido de 79 millones de euros, incluyendo los 2,6 millones de euros que corresponden a los costes financieros de proyectos en curso que han sido capitalizados.

Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado atribuible a los minoritarios (398 millones de euros negativos), el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 683 millones de euros de beneficio.

Resultados del ejercicio

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

El año 2017 ha sido excelente para el Grupo Colonial con un retorno total para el accionista del +21% debido a un incremento del EPRA NAV por acción del +19% en combinación con una rentabilidad por dividendo del +2%.

Este retorno es consecuencia de una estrategia de especialización en oficinas *prime* en los mercados de Barcelona, Madrid y París con un enfoque de creación de valor inmobiliario –“*Prime Factory*”– que prima la calidad del retorno manteniendo la máxima disciplina financiera.

La acertada estrategia del Grupo se ve reflejada en todos los apartados de los resultados financieros e operativos del año 2017:

1. Parámetros operativos muy sólidos:

- 99 contratos firmados correspondiente a más de 134.000m² y 48 millones de euros de rentas anuales.
- Desocupación EPRA en niveles mínimos del 4%, destaca Barcelona con un 1%.
- Niveles máximos de rentas firmadas en todos los mercados estableciendo la referencia “*prime*”.
- Captura de crecimientos en rentas: +9% vs. ERV diciembre 2016 & +13% en renovaciones vs. la renta anterior.

2. Incremento del +4% *Like-for-Like* de los ingresos por rentas impulsado por incrementos en precios.

3. Aumento del +22% del resultado recurrente hasta los 83 millones de euros, +14% en beneficio por acción.

4. Venta del inmueble IN/OUT en París por un precio de 445 millones de euros: prima del +27% sobre la tasación 2016.

5. Aumento del valor de los activos del +15% (+12% *Like-for-Like*) hasta alcanzar los 9.282 millones de euros.

6. Aumento del resultado neto de un +149%, hasta alcanzar 683 millones de euros.

7. Aumento del +19% del *Net Asset Value* por acción hasta alcanzar los 8,60 euros por acción.

8. Estructura de capital robusta con un LTV del 31,3%, 2.427 millones de euros de liquidez y un sólido *rating* de *Investment Grade* por parte de Standard & Poors y Moodys.

Aumento del resultado recurrente

El resultado recurrente asciende a 83 millones de euros, un aumento del 22%, respecto al año anterior, que se explica principalmente por tres elementos:

1. Un sólido incremento de los ingresos por rentas de un +4% interanual.
2. Una mejora del resultado financiero.
3. Un menor gasto del impuesto sobre sociedades por la conversión a SOCIMI.

Crecimiento de los Ingresos por Rentas

El Grupo Colonial ha logrado un crecimiento de los ingresos por rentas del 4% *Like-for-Like* respecto al cierre del año anterior, situándose entre los incrementos más altos del sector.

Los ingresos por rentas han aumentado en España un 5% *Like-for-Like*, gracias al fuerte resultado del *portfolio* de Barcelona con un aumento del 10% *Like-for-Like*. El *portfolio* de París ha aumentado un 4% *Like-for-Like* apoyado en contratos firmados en los edificios de Edouard VII, #Cloud y Percier.

Creación de valor inmobiliaria

El valor de los activos de Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2017 asciende a 9.282 millones de euros (9.741 millones de euros incluyendo *transfer costs*), un aumento del +12% *Like-for-Like*. Incluyendo el impacto de las nuevas adquisiciones neto de la venta de IN/OUT el aumento ha sido del 15% interanual.

El valor de los activos en España, ha aumentado un +11% *Like-for-Like* en los últimos 12 meses. Tanto el *Portfolio* de Barcelona como el de Madrid, han experimentado crecimientos del 11% interanuales. Cabe destacar que más de la mitad del incremento de valor de los activos en España (+8% en Barcelona y +7% en Madrid) es consecuencia del incremento de las rentas de mercado de los inmuebles. Este aumento de precios se sustenta en la capacidad del Grupo Colonial de capturar el ciclo de crecimiento de rentas con su *portfolio prime*.

El valor de la tasación del *portfolio* en París ha aumentado un +13% *Like-for-Like* en los últimos 12 meses. Un +2% del crecimiento proviene de incremento de precios. No obstante, la mayor parte de la creación de valor es consecuencia de proyectos de transformación inmobiliaria. En este sentido destacan los inmuebles Galeries Champs Elysées, Louvre Saint Honoré, Edouard VII & Washington Plaza.

En términos generales el aumento de valor de los activos es consecuencia de tres factores:

1. Un creciente interés de inversores por activos *prime* presionado las rentabilidades a la baja, especialmente en el mercado de París CBD, siendo uno de los mercados *core* que más inversores atrae a nivel global.
2. El incremento de precios de alquiler capturado en los últimos trimestres por los activos del *portfolio* del Grupo Colonial en los tres mercados.
3. Un enfoque industrial del Grupo que permite crear valor adicional a través del reposicionamiento de inmuebles y proyectos "*Prime Factory*".

Sólidos fundamentales en todos los segmentos

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

Contrataciones con importantes crecimientos en rentas

El Grupo Colonial ha formalizado 99 contratos de alquiler correspondientes a 134.831m² y rentas anuales de 48 millones de euros. Más de 59.000m² corresponden a nuevos contratos, concentrados principalmente en el mercado de Barcelona.

El *portfolio* del Grupo Colonial ha capturado importantes incrementos en precios de alquiler: +9% *versus* la ERV a diciembre 2016 (Barcelona +10%, Madrid +8% & París +8%). Asimismo, el aumento en renovaciones ("*Release Spread*") ha sido de doble dígito (Barcelona +19% y Madrid +11%).

En el *portfolio* de Barcelona se han firmado más de 51.000m². Destaca la firma de más de 10.000m² en el cuarto trimestre correspondiente a operaciones de "*pre-let*" por parte de compañías tecnológicas internacionales. La renta máxima firmada es de 23,5 €/m²/mes estableciendo la referencia *prime*.

En el *portfolio* de Madrid se han firmado más de 62.000m². La renta máxima firmada ha sido de 32 €/m²/mes, alcanzada en una operación de más de 5.000m² en el inmueble Castellana 43.

En el *portfolio* de París se han firmado más de 21.000m² en 28 operaciones. La renta máxima de oficinas firmada durante este ejercicio 2017 ha sido de 884 €/m²/año en una operación de más de 3.000m² en el inmueble de Ozone.

Elevados niveles de ocupación

Los excelentes resultados en las contrataciones han permitido alcanzar ratios de plena ocupación sólidos y claramente por encima de la media de mercado en las tres ciudades donde opera el Grupo.

A cierre del ejercicio 2017, la desocupación EPRA del *portfolio* del Grupo Colonial se sitúa en un 4%. Destaca el *portfolio* Barcelona con únicamente un 1% de desocupación. La cartera de inmuebles de París se sitúa en un 3% de desocupación.

La desocupación del *portfolio* Madrid alcanza un 7%, debido principalmente a nuevos metros disponibles por la entrega del proyecto Discovery. Excluyendo este nuevo producto el resto del *portfolio* de Madrid tiene una desocupación del 2%.

Gestión activa del *portfolio* & vectores de crecimiento

La estrategia de crecimiento del grupo Colonial pasa por invertir cada año de forma orgánica en torno a 400 millones de euros en adquisición de nuevos activos priorizando operaciones “*off-market*”, identificando activos con potencial de *value-added* en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Adquisiciones Alpha II – cumplimiento del objetivo de inversión 2017

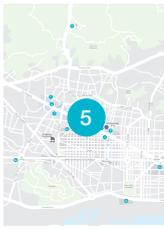
Durante el primer trimestre 2017, Grupo Colonial ejecutó el programa de adquisiciones Alpha II correspondiente a la compra de 4 activos por un volumen de inversión cercano a 400 millones de euros (precio de adquisición + *capex* futuro) y cumpliendo con el objetivo de inversión de todo el año. En particular, se han adquirido tres proyectos de desarrollo: Plaza Europa 34 en Barcelona, Paseo de la Castellana 163 en Madrid y 112-122 Av. Emile Zola en París, así como la sede española del Grupo Bertelsmann, ubicada en el Distrito Central de Negocios (CBD) de Barcelona.

Adquisiciones Alpha III – aceleración del objetivo de inversión 2018

Colonial ha iniciado el año 2018 con la ejecución del Proyecto Alpha III, que incluye la adquisición de cinco activos, cuatro en Madrid y uno en Barcelona, con una inversión total prevista de 480 millones de euros. La inversión en Madrid consiste en el desarrollo de más de 110.000m² de oficinas en el sur del Distrito Central de Negocios (CBD) y en la adquisición de dos activos de alta calidad en nuevas áreas de negocio de la capital. Adicionalmente, Colonial ha adquirido un activo ubicado en el CBD de Barcelona, dónde realizará una reforma completa con el objetivo de potenciar iniciativas de *coworking*.

Las principales características de las adquisiciones Alpha III son las siguientes:

Proyecto Alpha III

Madrid - City Center		<p>1 Méndez Álvaro Campus Madrid - Inside M-30</p> 	<p>Value Added – Prime factory SBA: 89.871m²</p>	<p>Total inversión⁽¹⁾: 272€m – 287€m Yield on Cost⁽²⁾: 7%-8%</p>
		<p>2 Méndez Álvaro office Scheme Madrid - Inside M-30</p> 	<p>Value Added – Prime factory SBA: 20.275m²</p>	<p>Total inversión⁽¹⁾: 68€m Yield on Cost⁽²⁾: 7%-8%</p>
Madrid		<p>3 EGEO Madrid - Campo de las Naciones</p> 	<p>Core with value added potential SBA: 18.254m²</p>	<p>Total inversión⁽¹⁾: 79€m Yield on Cost⁽²⁾: 5%</p>
		<p>4 Arturo Soria Madrid - New Business Area</p> 	<p>Core with value added potential SBA: 8.663m²</p>	<p>Total inversión⁽¹⁾: 33€m Yield on Cost⁽²⁾: 6%</p>
Barcelona		<p>5 Gal·la Placidia Barcelona CBD</p> 	<p>Value Added – Prime factory SBA: 4.312m²</p>	<p>Total inversión⁽¹⁾: 17€m Yield on Cost⁽²⁾: ≥7%</p>

(1) Precio de adquisición + capex total estimado del proyecto.

(2) Potential running yields on cost para los próximos años.

Las compras del inmueble de Arturo Soria y de los dos solares de Méndez Álvaro se escrituraron durante el ejercicio 2017, mientras que los inmuebles de EGEO y de Gala Placidia en Barcelona en enero 2018.

Rotación de activos maduros

Grupo Colonial revisa de manera recurrente el potencial de creación de valor futuro de cada uno de sus inmuebles en cartera. Como consecuencia de dicho análisis, se formalizó durante el mes de septiembre la desinversión del complejo de oficinas IN/OUT en París por un precio de 445 millones de euros, con una prima del +27% sobre el valor de tasación previo al compromiso de desinversión. Dicha venta supuso la culminación del proceso de creación de valor inmobiliario en este activo: (1) la transformación del inmueble a través de un proyecto de desarrollo, (2) un acuerdo de un contrato a largo plazo para la sede de la OCDE y (3) la desinversión del activo a uno de los precios más altos en ese segmento de mercado.

Los ingresos de la venta de este activo maduro se reinvertirán en nuevos proyectos del Grupo, como por ejemplo, la creación del complejo inmobiliario de oficinas Emile Zola en el céntrico distrito 15 de París que supondrá una inversión aproximada de 265 millones de euros (precio adquisición + capex futuro).

Cartera de proyectos – importante fuente de creación de valor futuro

A fecha actual Colonial dispone de una cartera de proyectos de más de 240.000m² para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y por tanto un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales.

En Madrid destacamos los dos proyectos que se realizarán en los solares adquiridos en Méndez Álvaro en el sur del CBD Madrid, así como los dos proyectos: Príncipe de Vergara y Castellana 63 en el CBD. En Barcelona, destacan los proyectos de Parc Glories y de Plaza Europa 34.

Durante el mes de diciembre de 2017 se entregó el proyecto Discovery con más de 10.000m². En este activo ubicado en el CBD está actualmente en fase de comercialización.

En el *portfolio* de París cabe mencionar tres grandes proyectos: Emile Zola, Louvre St. Honoré y Iéna. Todos ellos están ubicados en las mejores zonas de la capital francesa y constituyen juntos más de 44.000m² de nuevos espacios con un enorme potencial de creación de valor en los próximos años.

Iniciativas en el ámbito de “Proptech”

La estrategia de Grupo Colonial pasa por aprovechar iniciativas en el ámbito de “Proptech”, que permitan maximizar el servicio a sus clientes y liderar nuevas tendencias en el sector de oficinas.

1. Durante el mes de octubre, Colonial formalizó la adquisición de una participación de control en la plataforma de *Co-working* Utopic_US, marca de referencia en el segmento de gestión de espacios flexibles y contenidos de *Co-working* en España. Con esta adquisición, el Grupo Colonial se posiciona en una nueva línea estratégica con el objetivo de complementar y reforzar la estrategia de usuarios del Grupo, ofreciendo flexibilidad, servicios integrados y contenidos.
2. En agosto Colonial incorporo a Aleix Valls, ex Director General de Mobile World Capital Barcelona, como *Digital Senior Advisor* para impulsar iniciativas y estrategias en el ámbito del ‘Proptech’ de la compañía.
3. Colonial forma parte de un “*think-tank*” creado por 6 compañías Europeas especializadas en el negocio de oficinas con el fin de desarrollar e impulsar mejoras prácticas en los ámbitos de *Proptech*, *Flexible Office Space*, Digitalización y Sostenibilidad.

Máximos estándares en Responsabilidad Social Corporativa (RSC) y Reporting

El Grupo Colonial mantiene los máximos estándares, tanto en *reporting* financiero como de sostenibilidad, siendo reconocido por EPRA, por tercer año consecutivo con la calificación EPRA Gold en *reporting* financiero y por segundo año consecutivo con la calificación EPRA Gold en *reporting* de sostenibilidad, siendo la única SOCIMI española con máxima calificación en ambas categorías.

Respecto a calificaciones en materia de RSC, el Grupo Colonial ha alcanzado la calificación de “GREEN STAR” por parte de la agencia GRESB, institución de referencia en calificación de RSC a nivel mundial en el sector inmobiliario.

Por su parte, la sociedad dependiente SFL, ha sido galardonada con el “*Breeam Awards 2017*” por su gestión responsable del patrimonio y el compromiso fuerte de sus equipos en los temas del desarrollo sostenible.

Destacar que un 93% de los inmuebles en explotación del Grupo disponen de máximas calificaciones energéticas (*BREEAM/ LEED*) posicionándose claramente como líder en el sector de oficinas europeo.

La Responsabilidad Social Corporativa constituye una parte integral de la estrategia del Grupo Colonial para ofrecer rentabilidades sostenibles a largo plazo.

Estructura de capital y valor de la acción

Gestión activa de la estructura de capital

El año 2017 se ha visto caracterizado por una gestión anticipativa de la estructura de capital para garantizar en todo momento un balance sólido y con suficiente flexibilidad. En este sentido destacan los siguientes hitos:

- Abril: Mejora del *Rating* de Colonial a BBB con perspectiva estable y de su filial francesa a BBB+ en meses posteriores.
- Mayo: Ampliación de capital por un volumen de 253 millones de euros a un precio de 7,1 euros por acción, con un descuento mínimo sobre cotización y con impacto neutro respecto al último NAV reportado.
- Mayo: Conversión de Colonial a SOCIMI (*REIT*) con impacto positivo en resultados recurrentes y ampliando el acceso de Colonial a inversores “*REIT-only*” mejorando la liquidez de la acción en bolsa.
- Junio: Inclusión de Colonial en el IBEX35, índice de referencia del mercado español, aumentando la liquidez del título en bolsa.
- Octubre: Recompra de acciones propias por un volumen de 18 millones de euros a un precio medio de 7,86 euros por acción (descuento del 3% sobre el NAV a Junio).
- Noviembre: anuncio de la oferta pública de adquisición (OPA) sobre Axiare previa adquisición de acciones hasta ostentar un 28,8% de participación antes de la OPA.
- Noviembre: Emisión de obligaciones por un volumen de 800 millones de euros en dos tramos: 500 millones de euros a 8 años con un cupón del 1,625% y 300 millones de euros a 12 años con un cupón del 2,5%.
- Noviembre: Colocación de acciones por un volumen de 416 millones de euros a un precio de 7,89 euros por acción, prima del 2% sobre la cotización: 338 millones de euros a través de la emisión de nuevas acciones y 78 millones de euros venta de autocartera.
- Diciembre: Aprobación del folleto de OPA sobre Axiare e inicio del periodo de aceptación.

El mercado de capitales ha apoyado claramente la exitosa ejecución del cumplimiento de todos los hitos del *Business Plan* anunciado. La creación de valor en términos de NAV por acción y retorno por dividendo se ve claramente reflejado en la evolución de la cotización con una revalorización anual del 26% alcanzando a finales del 2017 un precio de 8,3 euros por acción y superando los índices de referencia.

Exitosa Oferta Pública de Adquisición sobre Axiare

Colonial ha ejecutado con éxito la OPA sobre Axiare alcanzando una participación del 86,86% (considerando las acciones ya poseídas).

Cabe señalar los siguientes hitos del proceso:

- 13 de noviembre de 2017: Anuncio de la OPA sobre Axiare previa adquisición de acciones hasta obtener un 28,8% pre-OPA.
- 28 de diciembre de 2017: Aprobación del folleto de OPA por parte de la CNMV.
- 29 de diciembre de 2017: Inicio del periodo de aceptación.
- 8 de enero de 2018: Opinión del consejo de administración de Axiare sobre la OPA.
- 29 de enero de 2018: Fin del periodo de aceptación de la OPA.

La adquisición posiciona Colonial, como referente Europeo de oficinas, con más de 10.000 millones de euros de valor de activos, un portafolio de 1,7 millones de m² de superficie en explotación y 330.000m² en proyectos.

Así mismo, Colonial refuerza la apuesta por el mercado de oficinas de España, consolidando su posicionamiento en Madrid.

Con el control del 87% de Axiare, el Grupo Colonial refuerza la estrategia de crecimiento para los próximos años, ofreciendo un atractivo recorrido en valor para los accionistas sobre la base de la combinación de ambas compañías.

3. Liquidez y recursos de capital

Véase apartado “Gestión del capital y política de gestión de riesgos” de la Nota 12-m de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

El periodo medio de pago (PMP) de las sociedades españolas del Grupo a sus proveedores para el ejercicio 2017 se ha situado en 31 días. En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

El Grupo ha fijado dos días de pago al mes para dar cumplimiento a los requisitos fijados por la Ley 11/2013, de 26 de julio. En este sentido las fechas de entrada son el día 5 y 20 de cada mes y los pagos correspondientes se realizan los días 5 y 20 del mes siguiente.

4. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

Gestión del Riesgo

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

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo se detallan los principales riesgos materializados en el ejercicio y las circunstancias que los han motivado. A continuación se desarrollan los riesgos ligados a la actividad del Grupo.

Riesgos Estratégicos:

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

- **Riesgos asociados a la coyuntura del sector:** El Grupo Colonial presta especial atención a los riesgos económicos, políticos, jurídicos y sociales relacionados con los países en los que opera (España y Francia). A pesar de la incertidumbre política y de las políticas económicas del último año, el sector inmobiliario europeo ha continuado con el dinamismo del año anterior, caracterizándose por alcanzar unos niveles de inversión muy significativos. La madurez del sector inmobiliario francés y la elevada inversión en el sector inmobiliario español durante los últimos años, permiten al Grupo afrontar los próximos años con perspectivas optimistas en términos de rentabilidad de sus inversiones y de crecimiento sostenible.
- **Riesgos asociados a un sector competitivo:** El sector inmobiliario patrimonialista se caracteriza por ser altamente competitivo, alcanzando unos niveles elevados de inversión en los últimos años liderada por los fondos de inversión internacionales especializados y por las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (socimis). El Grupo Colonial, el cual ha aprobado en el ejercicio 2017 el acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI, se mantiene en una posición destacada de referencia en el sector inmobiliario europeo, debido a la elevada calidad y valor de sus activos y a la estrategia en concentrar su actividad en el alquiler de oficinas, fundamentalmente, en las zonas denominadas *prime* o “*Central Business District*” (CBD). La exitosa ejecución de la estrategia de inversión y crecimiento, llevada a cabo por el Grupo Colonial en los ejercicios 2015, 2016 y 2017, así como a través del exitoso resultado de la Opa sobre Axiare a principios del 2018, ha reforzado el buen posicionamiento del Grupo en el sector.
- **Riesgos relacionados con el valor de sus activos:** El Grupo valora semestralmente todos sus activos inmobiliarios, realizándose dichas valoraciones por expertos independientes y aplicando criterios objetivos de mercado. Colonial dedica una cantidad significativa de sus recursos a la inversión y mantenimiento de sus activos inmobiliarios con el fin de optimizar el valor y el posicionamiento de dichos activos en el mercado, y optimizar por tanto los ingresos y rentabilidades obtenidas de dichos activos.

Riesgos Corporativos:

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

- **Riesgo reputacional y compromiso social:** La política de responsabilidad social corporativa tiene por objetivo sentar los principios y las bases de los compromisos que el Grupo mantiene de forma voluntaria con sus grupos de interés. La gestión de dichas expectativas forma parte de los objetivos del Grupo en términos de sostenibilidad y creación de valor para dichos grupos de interés.
- **Riesgo de gobierno corporativo:** La gestión del gobierno corporativo desarrollada por el Grupo pretende mantener su compromiso en seguir avanzando en un modelo basado en los principios de eficiencia, cumplimiento normativo y transparencia, alineados con las principales normas y estándares internacionales.
- **Anticipación a las nuevas tendencias:** El sector inmobiliario, al igual que otros sectores, requiere la constante adaptación a las tendencias emergentes. El creciente desarrollo de la digitalización en todos los sectores, las nuevas tecnologías aplicadas en el sector inmobiliario, así como el aumento de los espacios de *coworking*, implican cambios constantes que afectan de forma particular al sector inmobiliario. En el 2017 el Grupo Colonial ha asignado recursos y actividades concretas al objeto de implementar dichas tendencias a través de la adquisición de una plataforma de *coworking* y el desarrollo de la digitalización y nuevas tecnologías en el desarrollo de servicios y nuevos modelos de negocio en el sector inmobiliario.

Riesgos Operacionales:

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

- **Riesgos financieros:** El Grupo realiza una gestión eficiente de los riesgos financieros con el objeto de mantener niveles de liquidez y endeudamiento adecuados, minimizar el coste de financiación y garantizar el cumplimiento de sus planes de negocio:
 - **Riesgo de exposición a variaciones del tipo de interés:** La gestión del riesgo tiene el objetivo de reducir la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. El Grupo Colonial analiza la contratación de instrumentos financieros para cubrir las variaciones del tipo de interés efectivo. El Grupo mantiene un elevado porcentaje de su endeudamiento financiero bruto referenciado a tipo fijo.
 - **Riesgos de financiación y endeudamiento:** La estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades, como en productos y en vencimiento. En 2017, la nueva emisión de bonos por importe de 800 millones de euros, la mejora de la calificación crediticia pasando a ser BBB con perspectiva estable y la formalización de un nuevo préstamo, han supuesto una mejora de la estructura financiera del Grupo, ampliando y diversificando el vencimiento de la deuda. El endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial se mantiene en unos niveles adecuados, medido mediante la ratio de endeudamiento "*Loan to Value*", que proporcionan al Grupo la capacidad financiera suficiente para acometer sus proyectos y asumir importantes cotas de crecimiento en los próximos años.
 - **Riesgo de liquidez:** Tal como se ha comentado en el párrafo anterior, el Grupo dispone de las fuentes de financiación necesarias para asumir los proyectos actuales, así como los enmarcados en su plan de negocios. El Grupo ha visto incrementada su capacidad de atraer capital, obtener liquidez y nuevas líneas de financiación, habiéndose formalizado durante el 2017 dos ampliaciones de capital aceleradas (ABO), una nueva emisión de bonos y la formalización de un nuevo préstamo.
- **Riesgos propios de la gestión del patrimonio:** La gestión sostenible del patrimonio requiere importantes niveles de inversión que el Grupo destina para adquirir, construir, rehabilitar y mantener un nivel elevado de calidad de sus activos inmobiliarios, los cuales destacan por sus elevados niveles de eficiencia energética. Esta estrategia de gestión patrimonial está incorporada en la organización y en el plan de negocio del Grupo.
- **Riesgo de daños y deterioro en los activos inmobiliarios:** Los activos inmobiliarios del Grupo Colonial están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir o incendios, inundaciones u otras causas, ya

sean o no naturales. Colonial tiene coberturas contratadas para cubrir el coste de reconstrucción de los inmuebles su propiedad, así como los daños causados a terceros.

- **Riesgo de seguridad de los sistemas de información:** La revolución digital ha aportado grandes beneficios en innovación y crecimiento, pero también constituye una fuente de nuevas amenazas. El Grupo, consciente de estas crecientes amenazas, revisa las medidas de control para asegurar sus sistemas de información, y afrontar y mitigar dicho riesgo.

Riesgos de Cumplimiento:

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

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

Riesgos de Reporting:

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

5. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos relevantes ni otros aspectos adicionales dignos de mención exceptuando los siguientes:

a) Adquisición LE Offices Egeo, S.A.U.

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

b) Combinación de negocios entre Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. (sociedad adquirente) y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (sociedades adquiridas)

Tal y como se indica en la Nota 9-c de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Sociedad Dominante ha presentado una oferta pública voluntaria de adquisición de acciones sobre la totalidad del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., cuyo plazo de aceptación se extendía desde el día 29 de diciembre de 2017 hasta el día 29 de enero de 2018, ambos inclusive.

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

Con este desembolso, el valor de la participación en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. ascienda a 1.262.232 miles de euros, incluyendo el valor de la participación al 31 de diciembre de 2017, por importe de 419.277 miles de euros (Nota 9-b).

Con ello, considerando las acciones ya poseídas previamente por la Sociedad Dominante, ésta ha pasado a ostentar 68.674.633 acciones, representativas del 86,86% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y no podrá ejercitar los derechos de compra y venta forzosa.

Motivación de la combinación de negocios

Tal y como se exponía en el Folleto explicativo de la OPA, con la adquisición de Axiare, el Grupo Colonial consolida su posicionamiento como plataforma europea del mercado de oficinas *prime* de París, Madrid y Barcelona. La cartera de activos de Axiare a 30 de septiembre de 2017, con un 74% de oficinas, de las cuales un 93% están ubicadas en Madrid, ofrece una complementariedad clara con la estrategia del Grupo Colonial que consiste en invertir en los mercados de oficinas de Madrid, Barcelona y París centrándose en edificios de calidad. La adquisición de Axiare permitirá a Colonial aumentar el valor de su cartera actual y alcanzar, de esta forma, una cartera de activos inmobiliarios valorada en aproximadamente 10.000 millones de euros, incrementando la exposición del Grupo en España. Asimismo, las sinergias con la adquisición de Axiare pueden suponer un ahorro en costes operativos. Por otra parte, permitiría una posible optimización de la estructura de financiación de Axiare como consecuencia de su integración al Grupo con calificación crediticia de BBB por Standard & Poor's y Baa2 por Moody's.

Información financiera de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

El patrimonio neto consolidado de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2017 asciende, según las cuentas anuales consolidadas formuladas el 14 de febrero de 2018, a 1.242.244 miles de euros.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se dispone de información financiera referida a la fecha de adquisición, por lo que no se ha podido calcular el efecto de la combinación de negocios y determinar, en consecuencia, el valor de los activos y pasivos adquiridos.

La información financiera disponible más reciente se refiere al estado de situación financiera consolidado de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2017, el cual es el siguiente:

Activo	31 de diciembre 2017	Pasivo	31 de diciembre 2017
		Patrimonio Neto	1.242.244
Activos intangibles	1.783		
Inmovilizado material	663		
Inversiones inmobiliarias	1.722.655		
Activos financieros no corrientes	21.916		
Activos por impuestos diferidos	7.528	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	636.414
Otros activos no corrientes	470	Otros pasivos no corrientes	11.388
Activo no corriente	1.755.015	Pasivo no corriente	647.802
Deudores comerciales y otros	11.335	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	37.711
Activos por impuestos	7.282	Acreedores comerciales	11.979
Efectivo y medios equivalentes	167.979	Pasivos por impuestos	1.875
Activo corriente	186.596	Pasivo corriente	51.565
Total Activo	1.941.611	Total Patrimonio Neto y Pasivo	1.941.611

El resultado consolidado neto de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2017 ha ascendido a 218.238 miles de euros.

6. Evolución previsible

A continuación se ofrecen las perspectivas del mercado de oficinas de Madrid, Barcelona y París:

Barcelona y Madrid

En la economía española, se han seguido mostrando en los últimos meses una dirección positiva de ciertos aspectos que han sido impulsores del crecimiento económico español en los últimos años, que son concretamente: 1) una evolución favorable de la actividad económica causando un impacto positivo en el mercado laboral; 2) ganancias en competitividad; 3) los bajos tipos de interés y 4) las buenas perspectivas de los créditos bancarios. Por otro lado, el mercado laboral mantiene una tendencia positiva, con 1.500.000 afiliados más en la seguridad social en los últimos tres años.

En el mercado de Barcelona, cabe destacar que debido a la escasez de oferta de espacios amplios y de calidad, especialmente en el centro ciudad, las predicciones apuntan a que muchos proyectos se van a entregar ya pre-alquilados parcial o totalmente. En consecuencia, las previsiones a largo plazo de los niveles de renta, siguen siendo alcistas, situando a Barcelona como una de las ciudades con mayor crecimiento de rentas esperado en Europa, con un porcentaje superior al 3% anual entre 2017 y 2022. Por su parte, Madrid se posiciona como una de las ciudades con mayor previsión de crecimiento de renta en Europa durante los próximos años hasta el 2021.

París

El mercado de París es uno de los más importantes a nivel mundial. Durante los últimos trimestres se han observado claros indicios de mejora en la demanda especialmente para la zona CBD, donde existe una clara escasez de producto *prime*.

En consecuencia, para inmuebles *Prime* en zonas CBD, los principales consultores prevén una consolidación de la tendencia positiva iniciada a finales del 2014.

Respecto a las perspectivas de crecimiento, los principales analistas han revisado al alza sus previsiones y el crecimiento alcanzará previsiblemente un 1,8% tanto en el año 2017 como en el 2018, en comparación con el 1,1% que tuvo lugar en el 2016.

Estrategia a futuro

El mercado de inversión ha registrado volúmenes de contratación record. En el actual entorno de tipos de interés bajos, se prevé que continúe el elevado interés inversor por el mercado de París, como el mercado de oficinas más importante de la Eurozona.

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

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

7. Actividades de Investigación y desarrollo

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

8. Acciones Propias

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad dispone de 4.509.440 acciones en autocartera con un valor nominal de 11.274 miles de euros y que representa un 1,04% sobre el capital social de la Sociedad Dominante.

9. Otra información relevante

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias. Dicho acuerdo fue comunicado a la Administración Tributaria con fecha 8 de enero de 2016.

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

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

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)

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

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

Medida Alternativa de Rendimiento (<i>Alternative Performance Measure</i>)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV <i>including Transfer costs</i>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Like-for-Like Rentas	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida " <i>importe neto de la cifra de negocio</i> " comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.
Like-for-Like Valoración	Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera.
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida " <i>Efectivo y medios equivalentes</i> " entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
LtV Holding o LtV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida "Efectivo y medios equivalentes" entre la suma de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y el EPRA NAV de todas sus participaciones financieras en sociedades dependientes.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.

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

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

EPRA NAV (EPRA Net Asset Value)
Millones de Euros

	31/12/2017	31/12/2016
"PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE"	3.592	2.302
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión	13	11
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo	n.a.	n.a.
(i.c) Revalorización de otras inversiones	(58)	51
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	n.a.	n.a.
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	n.a.	n.a.
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	(1)	2
(v.a) Impuestos diferidos	198	221
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	n.a.	n.a.
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	n.a.	n.a.
EPRA NAV	3.744	2.587

EPRA NNAV (EPRA “triple neto”)

Millones de Euros

	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NAV	3.744	2.587
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	1	(2)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(117)	(79)
(iii) Impuestos diferidos	(200)	(222)
EPRA NNAV	3.428	2.284

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

Millones de Euros

	31/12/2017	31/12/2016
Barcelona	836	761
Madrid	1.497	1.273
París	6.064	5.736
Cartera de explotación	8.398	7.771
Proyectos	519	144
Otros	16	14
Valor participación Axiare	349	141
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	9.282	8.069
España	3.053	2.333
Francia	6.229	5.736

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

Millones de Euros

	31/12/2017	31/12/2016
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	9.282	8.069
Más: costes de transacción	459	409
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	9.741	8.478
España	3.121	2.387
Francia	6.619	6.092

***Like-for-Like* Rentas**

Millones de Euros

	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos por Rentas 2015	27	35	169	231
<i>Like-for-Like</i>	3	1	11	15
Proyectos y altas	0	(1)	15	14
Inversiones y desinversiones	0	7	1	8
Otros e indemnizaciones	(0)	0	3	3
Ingresos por Rentas 2016	30	43	198	271
<i>Like-for-Like</i>	3	1	6	10
Proyectos y altas	0	0	(5)	(5)
Inversiones y desinversiones	2	8	(3)	7
Otros e indemnizaciones	0	0	0	0
Ingresos por Rentas 2017	35	52	196	283

Like-for-Like Valoración

Millones de Euros

	31/12/2017	31/12/2016
Valoración a 1 de enero	8.069	6.913
<i>Like-for-Like España</i>	265	151
<i>Like-for-Like Francia</i>	679	494
Adquisiciones	625	524
Desinversiones	(356)	(13)
Valoración a 31 de diciembre	9.282	8.069

Loan to Value Grupo o LtV Grupo

Millones de Euros

	31/12/2017	31/12/2016
Endeudamiento financiero bruto	4.170	3.633
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(1.104)	(105)
(A) Endeudamiento financiero neto	3.066	3.528
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	9.741	8.478
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad Dominante valoradas a EPRA NAV	39	41
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad Dominante	9.780	8.519
Loan to Value Grupo (A)/(B)	31,3%	41,4%

LtV Holding o LtV Colonial

Millones de Euros

Sociedad <i> Holding</i>	31/12/2017	31/12/2016
Endeudamiento financiero bruto	2.488	1.647
Menos: "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad Dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%	(1.085)	(80)
(A) Endeudamiento financiero neto	1.403	1.567
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	5.562	4.439
<i>Loan to Value Holding (A)/(B)</i>	25,2%	35,3%

11. Informe anual de Gobierno Corporativo

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2017 se incluye en el presente Informe de Gestión en su correspondiente sección separada.

3. Informe anual de gobierno corporativo 2017

Inmobiliaria Colonial, S.A.
Informe anual de gobierno corporativo
de las sociedades anónimas cotizadas

A. Estructura de la propiedad

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
30/11/2017	1.088.293.390	435.317.356	435.317.356

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

No

Clase	Número de acciones	Nominal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos diferentes
-	-	-	-	-

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto	% sobre el total de derechos de voto
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

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
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

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
BlackRock, Inc	20/01/2017	Se ha descendido del 3% del capital social
BlackRock, Inc	24/04/2017	Se ha superado el 3% del capital social
BlackRock, Inc	09/05/2017	Se ha descendido del 3% del capital social
BlackRock, Inc	11/05/2017	Se ha superado el 3% del capital social
BlackRock, Inc	19/12/2017	Se ha descendido del 3% del capital social
BlackRock, Inc	28/12/2017	Se ha superado el 3% del capital social
Inmo, S.L.	05/05/2017	Se ha superado el 5% del capital social
Inmo, S.L.	24/04/2017	Se ha superado el 3% del capital social
Inmobiliaria Espacio, S.A.U.	12/01/2017	Se ha descendido del 3% del capital social
Invesco Limited	15/03/2017	Se ha descendido del 1% del capital social
Invesco Limited	28/04/2017	Se ha superado el 1% del capital social
Invesco Limited	02/05/2017	Se ha descendido del 1% del capital social
Invesco Limited	12/06/2017	Se ha superado el 1% del capital social
Invesco Limited	13/09/2017	Se ha descendido del 1% del capital social
Fidelity International Limited	18/01/2017	Se ha descendido del 1% del capital social
Fidelity International Limited	29/11/2017	Se ha superado el 1% del capital social
Fidelity International Limited	04/12/2017	Se ha descendido del 1% del capital social
Joe Lewis	24/04/2017	Se ha descendido del 3% del capital social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
D. Juan José Brugera Clavero	148.049	–	0,034
D. Pedro Viñolas Serra	236.898	–	0,054
D. Carlos Fernández González	–	79.378.647	18,235
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg	1.550	–	0,000
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	6.361	5.670	0,003
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	1.820	–	0,000
D. Luis Maluquer Trepát	20.000	2.500	0,005

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
D. Carlos Fernández González	Grupo Far-Luca, S.A. de C.V.	79.378.647
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	EUR Consultores, S.L.	5.670
D. Luis Maluquer Trepát	Dña. Marta Maluquer Domingo	2.500
% total de derechos de voto en poder del consejo de administración		18,331

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos directos	Derechos indirectos			% sobre el total de derechos de voto
		Titular directo	Número de derechos de voto	Número de acciones equivalentes	
D. Juan José Brugera Clavero	148.049	–	–	148.049	0,034
D. Pedro Viñolas Serra	236.898	–	–	236.898	0,054
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	6.361	EUR Consultores, S.L.	5.670	12.031	0,003
D. Carlos Fernández González	–	Grupo Far-Luca, S.A. de C.V.	79.378.647	79.378.647	18,235
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg	1.550	–	–	1.550	0,000
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	–	–	–	–	0,000
D. Adnane Mousannif	–	–	–	–	0,000
D. Carlos García Cañizares	–	–	–	–	0,000
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	1.820	–	–	1.820	0,000
D. Luis Maluquer Trepát	20.000	Dña. Marta Maluquer Domingo	2.500	22.500	0,005

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
–	–	–

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
–	–	–

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

N/A

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

No

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
4.509.440	–	1,04%

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Total:	

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

Durante el ejercicio 2017 la autocartera de la Sociedad ha sufrido diversas variaciones, pasando de ostentar en enero de 2017 el 1,703% a finalizar el ejercicio con un porcentaje correspondiente al 3,413% del capital social. A estos efectos, durante dicho ejercicio la Sociedad ha realizado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores las correspondientes comunicaciones sobre las variaciones de autocartera, de fechas 10 de enero, 27 de febrero y 8 de noviembre.

En el ejercicio 2017 se establecieron dos programas de recompra que fueron comunicados al mercado a través de los correspondientes hechos relevantes (nº registro 244738 / nº registro 250082 / nº registro 257437 / nº registro 258438). Al amparo de los referidos programas la Sociedad adquirió acciones representativas de, aproximadamente, el 2,8% del capital social actual, cuyas adquisiciones fueron igualmente comunicadas al mercado a través de los correspondientes hechos relevantes.

Igualmente, en el contexto de la operación de la oferta pública de adquisición de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, con fecha de 28 de noviembre de 2017, proceder a la venta de un número máximo de 13.575.000 acciones propias, bajo unas determinadas condiciones, al objeto de financiar adecuadamente la indicada operación, habiéndose colocado 9.907.257 acciones propias.

Por otro lado, la Sociedad durante el ejercicio 2017 ha tenido suscrito un contrato de liquidez, cuyos movimientos han sido comunicados al mercado, igualmente, mediante los hechos relevantes oportunos.

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General de accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o “Inmobiliaria Colonial”) celebrada el día 29 de junio de 2017 autorizó al Consejo de Administración, bajo el punto quinto del orden del día, para la adquisición derivativa de acciones propias, revocando la autorización conferida mediante el acuerdo de 30 de junio de 2014. En cuanto a los términos y condiciones de la autorización: i) el valor nominal de las acciones adquiridas, directa o indirectamente, sumándose al de las que ya posean la Sociedad y sus filiales, no podrá exceder del 10% del capital social suscrito o del importe máximo que pudiera establecerse legalmente; ii) el precio mínimo o contraprestación por la adquisición será de 0,01 euros por acción y el precio máximo o contraprestación por la adquisición será el equivalente al valor de cotización de las acciones propias adquiridas en un mercado regulado secundario oficial en el momento de la adquisición; iii) las modalidades de adquisición podrán consistir en compraventa, permuta o cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, según lo aconsejen las circunstancias, y iv) la duración de la autorización es por 5 años. Asimismo, la autorización otorgada prevé expresamente que las acciones adquiridas puedan ser utilizadas, total o parcialmente, para su entrega o transmisión a administradores, directivos o empleados de la Sociedad o de las sociedades de su Grupo, directamente o como consecuencia del ejercicio por parte de aquellos de derechos de opción, todo ello en el marco de los sistemas retributivos referenciados al valor de cotización de las acciones de la Sociedad.

En lo referente a la autorización para emitir acciones, la Junta General de accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., celebrada el 29 de junio de 2017 autorizó al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital para que, dentro del plazo máximo de 5 años, pudiera aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, hasta la mitad de la cifra del capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, revocando la autorización conferida mediante el acuerdo noveno de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de 28 de Junio de 2016. Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuyó al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, quedando limitada dicha facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% de la cifra del capital social.

A.9 bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	55,45%

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

No

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B. Junta General

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

De conformidad con los Estatutos Sociales, para que la Junta pueda acordar válidamente el aumento o la reducción de capital o cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, habrán de concurrir a ella, en primera convocatoria, accionistas que, presentes o representados, posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital. Por lo que se refiere a la adopción de acuerdos, los Estatutos Sociales establecen que se votarán separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, en particular, la modificación de cada artículo o grupo de artículos de los Estatutos Sociales que tengan autonomía propia. Asimismo, si el capital presente o representado superase el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta, mientras que se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta General 6 cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior.

Fecha Junta General	Datos de asistencia				
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	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 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general

500

B.6 Derogado

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

<https://www.inmocolonial.com/accionistas-inversores/gobierno-corporativo/juntas-generales>

C. Estructura de la administración de la Sociedad

C.1 Consejo de Administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría Repres. del Consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
D. Juan José Brugera Clavero	Ejecutivo	Presidente	19/06/2008	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Pedro Viñolas Serra	Ejecutivo	Consejero Delegado	18/07/2008	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Carlos Fernández González	Dominical	Consejero	28/06/2016	28/06/2016	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Juan Carlos García Cañizares	Dominical	Consejero	30/06/2014	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Adnane Mousannif	Dominical	Consejero	28/06/2016	28/06/2016	Acuerdo Junta General de Accionistas
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	Dominical	Consejero	12/11/2015	28/06/2016	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Independiente	Consejero independiente coordinador	19/06/2008	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D ^a . Ana Sainz de Vicuña Bemberg	Independiente	Consejero	30/06/2014	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Luis Maluquer Trepal	Independiente	Consejero	31/07/2013	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Independiente	Consejero	19/06/2008	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
Número total de consejeros					10

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Dominical	22/05/2017

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

Consejeros ejecutivos

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado
Número total de consejeros ejecutivos	2
% sobre el total del consejo	20,00%

Consejeros externos dominicales

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
D. Carlos Fernández González	D. Carlos Fernández González
D. Juan Carlos García Cañizares	Aguila, LTD
D. Adhane Mousannif	Qatar Investment Authority
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Qatar Investment Authority
Número total de consejeros dominicales	4
% sobre el total del consejo	40,00%

Consejeros Externos Independientes

Nombre o denominación del consejero

Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg

Perfil

Licenciada en Economía Agraria por la *Reading University* de Reino Unido y cuenta con un *Program for Management Development* por la Universidad de Harvard.

Trabajó durante 18 años (1984-2003) en Merrill Lynch en España. Inició su carrera en Banca Privada, donde estuvo 12 años. Posteriormente se incorporó a la Sociedad de Valores y Bolsa que se constituyó tras la adquisición de FG, siendo responsable de la integración de la misma, de la mano de D. Claudio Aguirre, y posteriormente responsabilizándose de las Operaciones, Sistemas, RRHH y Finanzas. Finalmente fue nombrada Director General de la sucursal en España de Merrill Lynch International Bank.

En la actualidad forma parte del Comité fundacional de la Fundación ARPE (*Foundation for Art Research Partnership and Education*). Desde 2004, es miembro del Consejo y del Comité de Dirección de Corporación Financiera Guadalmar (CFG), un *Family Office* con activos en España y Latinoamérica, principalmente Argentina y Chile. Supervisa el Comité de Activos Financieros que gestiona las carteras de valores, así como las inversiones de la familia en el Grupo Security, del cual también es Consejera, y en los Grupos hoteleros Awasi y W Santiago.

En el año 2011 fue nombrada Consejera de la sociedad Terold Invest, S.L. y en julio de 2015 fue nombrada Consejera de Acciona, S.A. En esta última entidad también es miembro del Comité de Auditoría. En febrero de 2017 ha sido nombrada Consejera de la entidad Prosegur Cash, S.A. y también forma parte del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

Nombre o denominación del consejero

D. Carlos Fernández-Lerga Garralda

Perfil

Licenciado en Derecho por la Universidad de Navarra, Máster en Estudios Europeos por la Universidad de Lovaina (Bélgica) y cursos de Doctorado en Derecho en la Universidad Complutense de Madrid así como Cursos de Especialización en Derecho Mercantil para post-graduados en el Centro de Formación del Banco de España. Completó sus estudios en Derecho Internacional en la Academia de Derecho Internacional de La Haya, en Derecho Comparado y Organizaciones Internacionales en Estrasburgo y en el *Collège Universitaire d'études fédéralistes Niza, Val d'Aosta*.

Desde 1978 hasta 1983 fue Vocal Asesor del Ministro y de la Secretaría de Estado para las Relaciones con las Comunidades Europeas, desde donde participó en la negociación de la adhesión de España. Asimismo, desde 1984 hasta 1986 ocupó el cargo de Director General de Asesoramiento Comunitario en el Grupo Banco Hispano Americano. Ha sido también Consejero de Abantia Corporación. Ha sido asimismo Consejero coordinador y presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Gamesa Corporación Tecnológica, S.A. (*Lead Independent Director*) y Consejero General de La Caixa. Miembro del Secretariado Internacional de la *World Federalist Youth* (Ámsterdam, Holanda); Secretario de la LECE, Madrid (Liga Europea de Cooperación Económica); Secretario de la Fundación para el Progreso y la Democracia, Diputado (Tesorero) de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, vocal de la Comisión Ejecutiva del Real Instituto Elcano y Patrono de las Fundaciones Consejo España/EEUU y Consejo España/China. Asimismo, ha desarrollado una importante labor docente en la Facultad de Ciencias Políticas de la Universidad Complutense y en el Instituto de Estudios Europeos de la Universidad de Alcalá de Henares, entre otros, y es autor de numerosas publicaciones en materias jurídicas.

En la actualidad es Presidente de Iberdrola Ingeniería y Construcción, S.A. y continúa en el ejercicio de la Abogacía desde su despacho Carlos Fernández-Lerga Abogados, dedicándose fundamentalmente al Asesoramiento legal en Derecho Mercantil y Civil. Asimismo, en la actualidad es miembro del Consejo de Administración de SFL.

Consejeros Externos Independientes

Nombre o denominación del consejero

D. Luis Maluquer Trepas

Perfil

Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona y Diplomado en Instituciones Internacionales por la Université de Genève.

A lo largo de su vida profesional, a través del despacho Maluquer Advocats, SCP, ha asesorado a diversas entidades nacionales e internacionales, prestando sus servicios en el ámbito de la consultoría, del asesoramiento jurídico y de los litigios judiciales, arbitrajes y procesos de mediación. Asimismo, cuenta con experiencia docente en diversas instituciones como Cambra de Comerç de Barcelona y se desempeñó como consejero de la Association Européenne pour le Droit Bancaire et Financier (AEDBF Paris).

Es socio fundador del Despacho Maluquer Advocats, SCP y consejero y secretario de diversas entidades, entre las que se encuentra SFL de la que es consejero. Asimismo, es apoderado especial, secretario del consejo en diversas filiales de compañías francesas y de la Confederación Helvética, especialmente en los sectores de infraestructuras y Agroalimentario. Es actualmente Presidente de la Cámara Argentina de Comercio en España.

Nombre o denominación del consejero

D. Javier Iglesias de Ussel Ordís

Perfil

Javier Iglesias de Ussel y Ordís cuenta con una dilatada carrera en el mundo financiero. En 1974 se incorpora en Londres a Lloyds Bank International donde a lo largo de 21 años tendría diversos puestos de responsabilidad en Banca Corporativa en Dubai, Sao Paulo, Asunción y Madrid. En 1995 se incorpora a The Bank of New York y es nombrado Country Manager para la Península Ibérica. En 2002 se traslada a Nueva York y es nombrado Director General para América Latina. Del 2008 hasta diciembre del 2013 dirigió la Oficina de Representación del banco chileno Banco de Crédito e Inversiones. Desde 2008 el Sr. Iglesias de Ussel es Consejero Independiente en Inmobiliaria Colonial y desde marzo de 2015 es también Consejero Independiente en Aresbank.

El Sr. Iglesias de Ussel es Licenciado en Historia Moderna por la Universidad de Barcelona y a lo largo de su carrera profesional ha participado en un gran número de cursos en Dirección y Administración de Empresas, Marketing, Análisis de Riesgo y Prevención contra el Lavado de Dinero. Ha vivido 22 años fuera de España y habla inglés, francés y portugués.

Número total de consejeros independientes	4
--	---

% total del Consejo	40,00%
----------------------------	--------

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

No

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Otros Consejeros Externos

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionistas con el que mantiene el vínculo
–	–	–

Número total de otros consejeros externos 0

% total del consejo 0

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
–	–	–	–

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Ejecutiva	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%
Independiente	1	1	1	1	25,00%	25,00%	33,33%	33,33%
Otras Externas	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 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

El Reglamento del Consejo de Administración prevé, entre las diferentes obligaciones del Consejo de Administración, la de velar por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, así como que no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de consejeras. En este sentido, en el ejercicio 2016 el Consejo

de Administración aprobó una Política de Selección de Candidatos a Consejero de Inmobiliaria Colonial, S.A. (la “**Política de Selección**”) que establece expresamente como objetivo procurar que en el año 2020 el número de consejeras represente al menos el 30% del total de miembros del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2017 no se ha incorporado ningún nuevo miembro al Consejo de Administración.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

Tanto el Consejo de Administración como la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (la “**CNR**”) han velado, conforme a lo previsto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración, para que los candidatos propuestos a Consejeros reunieran los requisitos de experiencia, competencia técnica e idoneidad, sin que el hecho de que no se haya nombrado a ninguna consejera se deba a la existencia de sesgos implícitos en el procedimiento que obstaculicen la selección de las mismas. En este sentido, debe destacarse que la CNR tiene, entre otras, las funciones de: i) evaluar las competencias, conocimientos y experiencias necesarios en el Consejo de Administración, definiendo las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido; ii) establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración; y iii) elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de los consejeros independientes y/o informar de las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros, para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de los Consejeros por la Junta General de Accionistas.

Durante el ejercicio 2017 no se han realizado propuestas de nombramiento de nuevos consejeros.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

Durante el ejercicio 2017 no se han acordado nuevos nombramientos de consejeros.

C.1.6.bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones

Con fecha de 11 de abril de 2016 la CNR elevó al Consejo de Administración para su aprobación la Política de Selección. Dicha política, que fue aprobada por el Consejo de Administración en la misma fecha, incluía los criterios de la CNR sobre la materia y en concreto estableció como objetivo procurar que en el año 2020 el número de consejeras represente al menos el 30% del total de miembros del Consejo de Administración.

Igualmente, en el primer semestre de 2017, los miembros de la CNR informaron favorablemente acerca de la política de gobierno corporativo de la Sociedad, dentro de la cual expresamente se prevé que el Consejo de Administración vele por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, así como que no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna, y en particular, que faciliten la selección de consejeras.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

De conformidad con lo establecido en el Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, el Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General de Accionistas y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que en la composición del Consejo los consejeros dominicales e independientes constituyan amplia mayoría y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la estructura accionarial de la Sociedad. En este sentido, se considerarán consejeros dominicales:

- a) Aquellos que posean una participación accionarial igual o superior a la que se considere legalmente como significativa o que hubieran sido designados por su condición de accionistas, aunque su participación accionarial no alcance dicha cuantía.
- b) Quienes representen a accionistas de los señalados en la letra precedente. A los efectos de esta definición se presumirá que un consejero representa a un accionista cuando: (i) Hubiera sido nombrado en ejercicio del derecho de representación proporcional en el Consejo de Administración; (ii) Sea consejero, alto directivo, empleado o prestador no ocasional de servicios significativos a dicho accionista, o a sociedades pertenecientes a su mismo grupo; (iii) De la documentación societaria se desprenda que el accionista asume que el consejero ha sido designado por él o le representa; (iv) Sea cónyuge, persona ligada por análoga relación de afectividad, o pariente hasta de segundo grado de un accionista significativo.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero	Motivo del cese
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Mediante carta, de fecha 22 de mayo de 2017, dirigida al Presidente del Consejo de Administración, el Sr. Villar-Mir de Fuentes comunicó su renuncia como consejero de Colonial debido a la reducción de la participación en el accionariado de Colonial por debajo del 3%

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero	Breve descripción
D. Pedro Viñolas Serra	Tiene atribuidas todas las facultades legal y estatutariamente delegables

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del Consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	No
D. Luis Maluquer Trepas	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	No
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	No
D. Adnane Mousannif	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	No
D. Juan José Brugera Clavero	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	No
D. Pedro Viñolas Serra	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	No
D. Pedro Viñolas Serra	Inmocol Torre Europa, S.A.	Consejero	No
D. Pedro Viñolas Serra	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	Consejero	No

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
D. Carlos Fernández González	Banco Santander, S.A.	Consejero
D. Carlos Fernández González	AmRest Holding, S.E.	Consejero
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg	Acciona, S.A.	Consejero
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg	Prosegur Cash, S.A.	Consejero
D. Juan Carlos García Cañizares	Valorem, S.A.	Consejero

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí

Explicación de las reglas

El Reglamento del Consejo de Administración establece que el consejero no podrá formar parte de más de 3 consejos de administración de otras sociedades cotizadas españolas distintas de Colonial. Esta prohibición podrá ser excepcionalmente dispensada por el Consejo de Administración. Adicionalmente cabe señalar que en el Reglamento del Consejo de Administración se establece, dentro de los deberes generales del consejero, que éstos deben desempeñar el cargo y cumplir con los deberes impuestos por las leyes, los estatutos sociales y demás normas de régimen interno con la diligencia de un ordenado empresario, teniendo en cuenta la naturaleza del cargo y las funciones atribuidas; teniendo siempre una dedicación adecuada y adoptando las medidas precisas para la buena dirección y el control de la Sociedad.

C.1.14 Derogado**C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:**

Remuneración del Consejo de Administración (miles de euros)	8.057
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	353
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	–

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
D. Alberto Alcober Teixidó	Director de Negocio
D. Carlos Escosa Farga	Auditor Interno
Dña. Nuria Oferil Coll	Directora Asesoría Jurídica
Dña. Carmina Ganyet Cirera	Directora General Corporativa
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	2.123

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
D. Carlos Fernández González	Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V.	Presidente
D. Carlos Fernández González	AmRest Holdings, S.E.	Consejero
D. Juan Carlos García Cañizares	Bevco Lux, S.A.R.L.	Consejero
D. Juan Carlos García Cañizares	SNI International Holdings, S.A.R.L.	Consejero
D. Juan Carlos García Cañizares	Park, S.A.R.L.	Consejero
Sheikh Ali Jassim M.J.AI-Thani	Nurabank	Vicepresidente y Consejero
Sheikh Ali Jassim M.J.AI-Thani	Qatar Navigation Company	Presidente
Sheikh Ali Jassim M.J.AI-Thani	Qatar Abu Dhabi Investment Company	Presidente
D. Adnane Mousannif	Elypont	Consejero

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Descripción relación
—	—	—

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

Descripción modificaciones

Las modificaciones del Reglamento del Consejo de Administración durante el ejercicio 2017 han tenido como finalidad: i) adaptar el mismo a la nueva denominación social “Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.”, y ii) establecer el número máximo de consejos de administración de sociedades de los que pueden formar parte los Consejeros de la Sociedad, a los efectos de la Recomendación 25 del *Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas*.

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los procedimientos de selección, nombramiento y reelección de los consejeros se regulan en el Reglamento del Consejo de Administración y se desarrollan en la Política de Selección, aprobada por el Consejo, a propuesta de la CNR. De conformidad con dicha política de selección, en el proceso de selección se evitarán discriminaciones, rigiendo como principio la evaluación de los méritos y capacidad de cada uno de los candidatos, buscando en todo caso a los candidatos más cualificados. Los consejeros serán nombrados por la Junta General de Accionistas o, en caso de vacante anticipada, por el Consejo de Administración en el ejercicio de su facultad de cooptación. La propuesta de nombramiento o reelección de consejeros independientes corresponde a la CNR. En los demás casos, la propuesta corresponde al propio Consejo. La propuesta deberá ir acompañada en todo caso de un informe justificativo del Consejo en el que se valore la competencia, experiencia y méritos del candidato propuesto, que se unirá al acta de la Junta General o del propio Consejo. La propuesta de nombramiento o reelección de cualquier consejero no independiente deberá ir precedida, además, de un informe de la CNR.

A los efectos de que la Junta General pueda disponer de la información necesaria para el nombramiento de los consejeros, desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, la Sociedad deberá publicar ininterrumpidamente en la página web corporativa, al menos, la siguiente información sobre las personas propuestas para el nombramiento, ratificación o reelección de miembros del Consejo: la identidad, el currículo y la categoría a la que pertenezca, así como la propuesta e informes mencionados anteriormente y el informe justificativo de la CNR en el que se recoja el resultado del análisis previo de las necesidades del Consejo. En caso de persona jurídica, la información deberá incluir la de la persona física designada para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo. El procedimiento de evaluación de los consejeros se regula, igualmente, en el Reglamento del Consejo de Administración. En este sentido, el Consejo en pleno evaluará, una vez al año y adoptará, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de: (i) la calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo de Administración; (ii) el funcionamiento y la composición de sus Comisiones; (iii) la diversidad de composición y competencias del Consejo de Administración; (iv) el desempeño del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad; y (v) el desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del Consejo. La evaluación del Presidente del Consejo la dirigirá el Consejero Coordinador. En lo concerniente a la remoción de los consejeros, el Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros podrán ser separados de su cargo en cualquier momento por la Junta General aun cuando la separación no conste en el orden del día.

Además, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente previo informe de la CNR, la correspondiente dimisión en los casos especificados en el citado Reglamento del Consejo de Administración, que se detallan en el apartado C.1.21 posterior.

El Consejo de Administración no propondrá la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la CNR. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable. También podrá proponerse el cese de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad, cuando tales cambios vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad. Sin perjuicio de lo indicado, el Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros independientes no deberán permanecer como tales durante un periodo continuado superior a 12 años.

Por otro lado, el Consejo de Administración propondrá el cese de los restantes consejeros antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que fueron nombrados cuando concurren causas excepcionales y justificadas aprobadas por el propio Consejo, y previo informe de la CNR. Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

No se han producido dado que la autoevaluación ha sido satisfactoria

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad de su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

El Consejo de Administración ha procedido a la evaluación de su composición y competencias, del funcionamiento y composición de las comisiones, y del desempeño del Presidente, del Consejero Delegado, del Consejero Independiente Coordinador y del Secretario del Consejo. A este respecto, se procedió a la remisión a todos los consejeros de unos cuestionarios para las evaluaciones indicadas, procediendo a tratar diversas materias, así como recabando recomendaciones generales de mejora. Recibidas las contestaciones a los mismos, la CNR procedió a la elaboración de los correspondientes informes de evaluación sobre el Consejo de Administración, el Presidente, el Consejero Delegado, el Consejero Independiente Coordinador y el Secretario del Consejo, así como sobre su propia composición, competencias y funcionamiento, para su elevación al Consejo de Administración. De la misma forma, el CAC procedió a la elaboración del informe de evaluación sobre su composición, competencias y funcionamiento.

La CNR solicitó los servicios de la entidad Spencer Stuart como consultor externo en los procesos de evaluación indicados, emitiendo dicha entidad un informe relativo a la adecuación del procedimiento y metodología aplicada por Colonial en el proceso de evaluación, así como las conclusiones en relación con la misma.

Tras la evaluación realizada, el Consejo de Administración aprobó los informes de evaluación correspondientes al Consejo, sus comisiones, al Presidente, al Consejero Delegado, al Consejero Independiente Coordinador y al Secretario concluyendo que: (i) el Consejo de Administración ostenta una adecuada composición y asume y ejerce de manera eficiente las facultades y competencias que tiene atribuidas por los Estatutos Sociales y el Reglamento

del Consejo de Administración, haciendo prevalecer en todo momento en su actuación el interés de la Sociedad y la maximización del valor económico de la Sociedad; (ii) la Comisión Ejecutiva, la CNR y el Comité de Auditoría y Control (“CAC”) ostentan una adecuada composición cada una de ellas y asumen y cumplen eficientemente las competencias que les han sido atribuidas por la normativa aplicable y por los distintos textos corporativos de la Sociedad; (iii) el Presidente y el Consejero Delegado han cumplido muy favorable y adecuadamente con las funciones encomendadas a cada uno de ellos, ; y (iv) el Consejero Independiente Coordinador y el Secretario del Consejo han cumplido eficaz y diligentemente sus funciones.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

Las relaciones de negocio con el consultor o cualquier sociedad de su grupo han sido las recogidas en el apartado C.1.20 bis anterior, es decir, como consultor externo en relación a la evaluación del Consejo de Administración, sus comisiones, el Presidente del Consejo, el Consejero Delegado, el Consejero Independiente Coordinador y el Secretario del Consejo, así como, igualmente, la de asesor externo en relación con la política de remuneraciones del Consejo de Administración.

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

En virtud de lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente previo informe de la CNR, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

1. Cuando incurran en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos.
2. Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. En particular, los consejeros dominicales presentarán su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial en Colonial o la rebaje hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

En los supuestos en los que, no obstante lo previsto en el párrafo anterior, el Consejo de Administración estime que concurren causas que justifican la permanencia del consejero se tendrá en cuenta en particular la incidencia que las nuevas circunstancias sobrevenidas puedan tener sobre la calificación del consejero.

3. Cuando resulten gravemente amonestados por la CNR por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
4. Cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o perjudicar al crédito y reputación de la Sociedad por cualquier causa. En particular, los consejeros deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En cualquier caso, si algún consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la Ley, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo, dando cuenta razonada de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.22 Derogado

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí

Materias en las que existe voto de calidad

No hay materias específicas sobre las que exista voto de calidad del Presidente, en la medida en que lo tendrá en caso de empate en cualquiera de las votaciones que se sometan al Consejo de Administración.

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

En atención a lo establecido en el Reglamento del Consejo de Administración, la representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro del Consejo. No obstante, los consejeros no ejecutivos sólo podrán hacerlo en otro no ejecutivo. Asimismo, el Reglamento del Consejo de Administración estipula que en los casos de delegación, los consejeros deberán dar instrucciones concretas al representante sobre el sentido del voto en los asuntos sometidos a debate.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	13
---------------------------------	----

Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0
--	---

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador.

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones de la comisión de auditoría	10
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	8

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Asistencias de los consejeros	13
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
Dña. Angels Arderiu Ibars	Directora financiera

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

El Reglamento del Consejo de Administración establece que el CAC velará por que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General de Accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría. En los supuestos excepcionales en que existan salvedades, el Presidente del CAC y, en casos excepcionales, también los auditores, explicará con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades. En todo caso, y atendiendo a las funciones que al respecto le otorga el Reglamento del Consejo, el CAC realiza un seguimiento continuado en el proceso de elaboración de las cuentas individuales y consolidadas a efectos de evitar que sean formuladas con salvedades en el informe de auditoría.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
D. Francisco Palá Laguna	–

C.1.34 Derogado**C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.**

Entre las obligaciones del CAC se encuentra la de preservar la independencia del auditor externo en el ejercicio de sus funciones. Asimismo, corresponde al CAC:

- (i) en caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado;
- (ii) velar para que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su integridad ni su independencia;
- (iii) supervisar que la Sociedad comunique como hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido; y
- (iv) asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Del mismo modo, también es función del CAC establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer amenaza para su independencia, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa vigente sobre el régimen de independencia, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o entidades vinculadas a este de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. Corresponderá también al CAC emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a que hace referencia el punto anterior, individualmente considerados, y, en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.

Adicionalmente, el CAC cuenta con un procedimiento de autorización de los servicios de auditor externo distintos de los prohibidos.

Asimismo, durante el ejercicio 2017 se ha trabajado en un borrador relativo al Reglamento del Comité de Auditoría y Control, (habiendo sido aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de 22 de febrero de 2018) en línea con la *Guía Técnica 3/2017 sobre comisiones de auditoría de entidades de interés público* de la CNMV de 27 de junio de 2017, en el cual se establece el procedimiento y los criterios concretos que definen la actuación del CAC para preservar, entre otros aspectos, la independencia de los auditores externos.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí

Auditor saliente	Auditor entrante
Deloitte, S.L.	PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

No

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	170	56	226
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	43,25%	13,87%	28,40%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	1	1
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	3,23%	3,23%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí

Detalle el procedimiento

De conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración, la Sociedad establecerá los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la Sociedad. En este sentido, y atendiendo a las funciones propias del Presidente del Consejo, los consejeros remitirán al mismo las solicitudes de asesoramiento externo que consideren necesarias, procediendo el Presidente a dar el oportuno traslado a los asesores externos. Igualmente, el Reglamento del Consejo de Administración establece que las comisiones podrán recabar asesoramiento externo cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones, siguiendo el mismo procedimiento que el indicado en líneas anteriores.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí

Detalle el procedimiento

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración, en el desempeño de sus funciones, el consejero tiene el deber de exigir y el derecho a recabar de la Sociedad la información adecuada y necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones. En este sentido, el consejero se encuentra investido de las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus instalaciones. Salvo que el Consejo de Administración se hubiera constituido o hubiera sido excepcionalmente convocado por razones de urgencia, el Presidente del Consejo de Administración, con la colaboración del Secretario, velará por que los consejeros cuenten previamente y con suficiente antelación con la información necesaria para la deliberación y la adopción de acuerdos sobre los asuntos a tratar. Asimismo, la Sociedad ha habilitado un portal, el "Portal del Consejero", en donde se recoge toda la información y documentación necesaria para que los consejeros puedan preparar las reuniones del Consejo y sus comisiones, así como la documentación de las anteriores sesiones.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí

Explique las reglas

El Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente previo informe de la CNR, la correspondiente dimisión cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o perjudicar al crédito y reputación de la Sociedad por cualquier causa. En particular, los consejeros deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En cualquier caso, si algún consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la Ley, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo, dando cuenta razonada de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él, auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Colonial tiene suscrito un crédito sindicado por importe de 350 millones de euros, en el que se prevé el vencimiento anticipado en el caso de que se produzca un cambio de control. Con fecha 29/03/2017 Colonial ha suscrito un nuevo crédito sindicado por importe de 375 millones de euros que también prevé el vencimiento anticipado en el caso de que se produzca un cambio de control.

Por otro lado, con fecha 02/06/2015 se realizó una emisión de obligaciones de 1.250 millones de euros que prevé, en caso de cambio de control, tal y como se define en el artículo 42 del Código de Comercio, el reembolso anticipado obligatorio, tanto para el tramo con vencimiento junio de 2019 como para el tramo con vencimiento junio 2023, siempre que dicho cambio de control conlleve la pérdida de la calificación de “*Investment Grade*”.

Por último, durante el ejercicio 2016 y 2017 se realizaron las siguientes emisiones de renta fija al amparo del programa de emisión de “valores no participativos” de “Euro Medium Term Note” (“**Programa EMTN**”), que prevé un vencimiento anticipado de las obligaciones, a elección del obligacionista, en el caso de que se produzca un cambio de control: (i) el 21/10/2016, una emisión de obligaciones por un importe nominal total de 600 millones de euros, con vencimiento el 28/10/2024; (ii) el 09/11/2016, una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 50 millones de euros, con vencimiento el 10/11/2026; (iii) el 28/11/2017, una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 800 millones de euros.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios

3

Tipo de beneficiario

Presidente, Consejero Delegado y Directora General Corporativa

Descripción de los acuerdos

Los consejeros ejecutivos percibirían, conforme a sus correspondientes contratos de prestación de servicios aprobados por el Consejo de Administración, una compensación como indemnización en el supuesto de cese o no renovación no justificados de sus cargos, o reducción sustancial de sus funciones respectivas, devengándose asimismo (i) en los casos de renuncia o dimisión de sus cargos por cambio de control en la Sociedad o cambio relevante en la composición del Consejo de Administración, así como (ii) en el supuesto de modificación de las condiciones pactadas en sus contratos sin su consentimiento, entre otros supuestos que establezca el Consejo de Administración. La indemnización consiste, (a) en relación con el Presidente, en un importe bruto equivalente a dos anualidades de la remuneración fija y variable, con un mínimo de 1.650.000€, y (b) en relación con el Consejero Delegado, en un importe bruto equivalente a dos anualidades de la remuneración fija y variable, con un mínimo de 1.920.000€. Los importes indicados se actualizarán anualmente de forma automática mediante la aplicación del IPC u otro índice oficial de referencia que pueda eventualmente sustituirlo. En el caso de la Directora General Corporativa, la Cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control le otorga el derecho a percibir una indemnización a la terminación de sus funciones por un importe equivalente a 3 anualidades.

Igualmente existe un Plan de incentivos a largo plazo probado por la Junta General, que consiste en la entrega de acciones ordinarias de la Sociedad condicionada al cumplimiento anual de determinados indicadores, del que son beneficiarios el Presidente del Consejo, el Consejero Delegado y los miembros del Comité de Dirección de Colonial, entre los que se incluye la Directora General Corporativa. En dicho plan se prevé que el Consejo de Administración acordará la liquidación anticipada del Plan y la entrega del número máximo de acciones pendientes a cada uno de los beneficiarios en el caso de que tenga lugar un “supuesto de liquidez sustancial”. Tendrán lugar “supuestos de liquidez sustancial” (i) cuando se autorice una oferta pública de adquisición con la finalidad de adquirir la totalidad del capital social de Colonial, o (ii) cuando se autorice una refinanciación de la totalidad de la deuda de Colonial. En este último caso la liquidación anticipada del Plan estará sujeta a la ratificación de la CNR.

En el supuesto de que durante la vigencia de este Plan, el Presidente o el Consejero Delegado fueran despedidos de forma improcedente, la Junta General no prorrogue su mandato o fueran cesados de sus cargos sin justa causa, tendrán derecho a la liquidación anticipada del Plan y se procederá a la entrega del número máximo de acciones pendientes de liquidar durante los años que quedaran para la finalización del plazo de duración del Plan. Los beneficiarios perderán su derecho a la entrega de acciones en caso de despido procedente, rescisión con justa causa o en caso de dimisión por iniciativa de los mismos, así como en caso de incumplimiento contractual en ma-

teria de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia. En estos casos los beneficiarios perderán cualquier derecho sobre acciones otorgadas.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No

¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	No
---	----

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

Comisión ejecutiva o delegada

Nombre	Cargo	Categoría
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Ejecutivo
D. Pedro Viñolas Serra	Vocal	Ejecutivo
D. Carlos Fernández González	Vocal	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Dominical
D. Adnane Mousannif	Vocal	Dominical
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal	Independiente

% de consejeros ejecutivos	33,33%
% de consejeros dominicales	50,00%
% de consejeros independientes	16,67%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La Comisión Ejecutiva estará constituida por un mínimo de tres y un máximo de ocho miembros. El Presidente y Secretario de la misma serán los del Consejo de Administración. La Comisión Ejecutiva podrá nombrar de entre sus miembros a un Vicepresidente que desempeñará las funciones del Presidente en caso de ausencia. El Consejo de Administración designará a los miembros de la Comisión Ejecutiva, procurando que la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo. La designación de los consejeros que hayan de constituir la Comisión Ejecutiva requerirá, para su validez, el voto favorable de dos tercios de los componentes del Consejo y no producirá efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

Los miembros de la Comisión Ejecutiva cesarán cuando lo hagan en su condición de consejero o cuando así lo acuerde el Consejo.

La Comisión Ejecutiva será convocada por su Presidente, por propia iniciativa o cuando lo soliciten dos de sus miembros. La convocatoria se realizará mediante carta, telegrama, e-mail o telefax, dirigido a cada uno de sus miembros con una antelación mínima de 48 horas a la fecha de la reunión, pudiendo no obstante convocarse con carácter inmediato por razones de urgencia. Las reuniones se celebrarán en el domicilio de la Sociedad o en cualquier lugar designado por el Presidente e indicado en la convocatoria.

Para la válida constitución de la Comisión Ejecutiva se requiere que concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros de la Comisión. En caso de conflicto de interés, el consejero afectado se abstendrá de intervenir en la operación a que el conflicto se refiera. Los votos de los consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. En caso de empate, se someterá el asunto al Consejo de Administración.

La Comisión Ejecutiva, a través de su Presidente, informará al Consejo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión, debiendo recibir todos los miembros del Consejo copia de las actas de las sesiones de la Comisión Ejecutiva. Durante 2017 no se ha celebrado ninguna reunión de la Comisión Ejecutiva.

Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su categoría:

Si

Comisión de auditoría

Nombre	Cargo	Categoría
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg	Presidente	Independiente
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Vocal	Independiente
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal	Independiente
D. Luis Maluquer Trepas	Vocal	Independiente
% de consejeros dominicales		0,00%
% de consejeros independientes		100,00%
% de otros externos		0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

El CAC se integrará por un mínimo de 3 y un máximo de 8 consejeros, nombrados por el Consejo, todos ellos no ejecutivos, con el número de consejeros independientes que determine la Ley en cada momento y, al menos uno designado considerando sus conocimientos y experiencia en contabilidad y/o auditoría. Los miembros del CAC tendrán los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad de la Sociedad. El CAC designará (i) un Presidente, que habrá de ser consejero independiente y será sustituido cada 4 años, pudiendo ser reelegido tras 1 año desde su cese; y (ii) un Secretario, pudiendo designar al del Consejo. Los miembros cesarán en su cargo cuando cesen como consejeros o lo acuerde el Consejo.

El CAC tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

1. Informar a la Junta sobre cuestiones que se planteen en materias de su competencia, en particular, sobre el resultado de la auditoría.

2. Supervisar la eficacia del control interno, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, y discutir con el auditor las debilidades significativas detectadas.
3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo, para salvaguardar su integridad.
4. Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor, responsabilizándose del proceso de selección y las condiciones de su contratación, recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, y preservar su independencia.
5. Establecer las oportunas relaciones con el auditor para recibir información de potenciales amenazas a su independencia y de cuestiones relacionadas con el proceso de auditoría, y, cuando proceda, la autorización de servicios distintos de los prohibidos, entre otros. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas, e información de los servicios adicionales prestados y los honorarios percibidos por el auditor o por las personas o entidades vinculadas a éste.
6. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida, que deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de los servicios adicionales distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con las normas de auditoría.
7. Informar al Consejo sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos y en el Reglamento del Consejo.
8. Elaborar un informe anual sobre sus actividades, que se incluirá en el informe de gestión.

El CAC se reúne siempre que lo soliciten, al menos, 2 de sus miembros o lo acuerde el Presidente, quien lo convoca. La convocatoria será válida siempre que el medio utilizado deje constancia de su recepción. El CAC queda válidamente constituido cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de los presentes o representados. El miembro afectado se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos en los que él o una persona vinculada tengan conflicto de interés. En caso de empate, el Presidente tiene voto de calidad. De las reuniones del CAC se levantan actas que están a disposición del Consejo.

De entre las actividades de la CAC en el ejercicio 2017 destacan las siguientes:

- Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el auditor externo, evaluando resultados de cada auditoría.
- Emitir previamente al informe de auditoría de cuentas, informe en el que se expresa una opinión sobre si la independencia de los auditores o sociedades de auditoría resulta comprometida.
- Supervisar la eficacia del control interno, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en la auditoría.
- Aprobar los informes sobre la política de control y gestión de riesgos, de gobierno corporativo y de autocartera para su elevación al Consejo.
- Seguimiento de la política del grupo en materia de responsabilidad social corporativa (RSC).
- Supervisar el cumplimiento de las reglas de los códigos internos de conducta y de RSC.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
- Informar sobre el Informe Anual de Gobierno Corporativo para su sometimiento a la aprobación del Consejo como parte de las cuentas.
- Evaluar su propio funcionamiento en el marco del proceso de autoevaluación del funcionamiento del Consejo y de sus Comisiones.
- Analizar e informar sobre las operaciones de Autocartera de la Sociedad para su elevación al Consejo, y en particular, la emisión del informe favorablemente del plan de recompra de acciones y el seguimiento del mismo.
- Informar al Consejo, a través de la Presidenta, del contenido de las reuniones del CAC.

- Revisar la estructura de poderes de la Sociedad.
- Actualizar el mapa de riesgos y el mapa de procesos de la Sociedad, así como revisar y evaluar el inventario de riesgos.
- Analizar el efecto del acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de SOCIMI, así como su impacto económico, en base a los informes de asesores externos que fueron presentados ante el Comité por la directora general corporativa.
- Igualmente, informar sobre el resto de operaciones corporativas proyectadas por la Sociedad en dicho ejercicio.
- Informar sobre la emisión de bonos al amparo del programa denominado “Euro Medium Term Note”.
- Supervisión de la aplicación de las medidas acordadas en el marco del plan de actuación y mejora de la ciberseguridad.
- Análisis del texto del Reglamento del Comité de Auditoría y Control.

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg
Nº de años del presidente en el cargo	2

Comisión de nombramientos y retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Presidente	Independiente
D. Adnane Mousannif	Vocal	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Dominical
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Vocal	Independiente
D. Luis Maluquer Trepát	Vocal	Independiente
% de consejeros dominicales		40,00%
% de consejeros independientes		60,00%
% de otros externos		0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La CNR estará integrada por un mínimo de 3 y un máximo de 8 consejeros, nombrados por el Consejo, todos ellos consejeros no ejecutivos, con el número de independientes que determine la Ley en cada momento. La CNR designará de entre sus miembros (i) un presidente que será, en todo caso, consejero independiente, y (ii) un secretario, o bien podrá designar como tal al Secretario del Consejo. La CNR podrá designar un vicepresidente que será asimismo independiente. Los miembros de la CNR cesarán en su cargo cuando lo hagan en su condición de consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo.

La CNR tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definiendo las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos, evaluando el tiempo y dedicación precisos para que desempeñen eficazmente su cometido.
2. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo y elaborar orientaciones para alcanzarlo.
3. Elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General, y las propuestas para la reelección o separación de los mismos por la Junta General.
4. Informar las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General.
5. Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
6. Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo para que la misma sea ordenada y planificada.
7. Proponer al Consejo la política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de la comisión ejecutiva o del Consejero Delegado, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos, velando por su observancia.

La CNR se reúne siempre que lo soliciten, al menos, 2 de sus miembros o lo acuerde su Presidente, a quien corresponde convocarlo. La convocatoria será válida siempre que se realice por cualquier medio que deje constancia de su recepción. La CNR queda válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adaptándose sus acuerdos por mayoría de presentes o representados, y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate. La representación se conferirá por escrito, con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro de la CNR. Los miembros de la CNR se abstendrán de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que ellos o una persona vinculada a los mismos tenga un conflicto de interés, directo o indirecto. De las reuniones de la CNR se levantan actas que están a disposición de todos los miembros del Consejo.

Las actuaciones más importantes de la CNR durante el ejercicio 2017 son las siguientes:

- Coordinar y elevar al Consejo los informes sobre la evaluación del mismo, de la CNR y del desempeño de sus funciones por el Presidente, el Consejero Delegado, el Consejero Coordinador y el Secretario del Consejo, contando con el asesoramiento de Spencer Stuart.
- Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad y en particular, proponer al Consejo, la retribución variable del Presidente y Consejero Delegado.
- Analizar la calificación de los miembros del Consejo de conformidad con lo dispuesto en sus textos corporativos, la Ley de Sociedades de Capital y las recomendaciones de gobierno corporativo.
- Informar favorablemente y proponer al Consejo, la aprobación del Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Supervisar el cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo. En particular, ha desarrollado las siguientes funciones: (i) la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo de la Sociedad; y (ii) la evaluación de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la Sociedad.

- Tomar razón del nombramiento de una Consejera independiente, en la sociedad filial, Société Foncière Lyonnaise, así como de la proposición del incremento de la remuneración fija, comisiones y dietas de asistencia de los consejeros de dicha filial.

- Proponer, en función del cumplimiento de los indicadores, el número de acciones que corresponde percibir a los beneficiarios del Plan de entrega de acciones aprobado por la Junta General celebrada el 21 de enero de 2014 (el “Plan”).
- Analizar y realizar el seguimiento de las posibles modificaciones del Plan, e informar sobre propuestas realizadas por PricewaterhouseCoopers, S.L.
- Acordar, a los efectos de motivar y retener el talento del equipo directivo, una prórroga del Plan en los mismos términos que los aprobados por la Junta General de fecha 21 de enero de 2014, de modo que éste continúe vigente durante los años 2019 y 2020.
- Proponer al Consejo que someta a la Junta General fijar el número de miembros del Consejo a diez como consecuencia de la renuncia presentada por el Consejero D. Juan Villar-Mir de Fuentes.
- Implementación y desarrollo del plan de actualización de los consejeros en relación con, entre otros aspectos, las nuevas tendencias surgidas en el sector y que están produciendo efectos disruptivos en el negocio inmobiliario, haciendo especial alusión al “PropTech” y al fenómeno “CoWorking”.
- Informar favorablemente al Consejo sobre la dimisión de Sheikh Ali Jasssim J.M. Al-Thani como miembro de la CNR y del nombramiento de D. Adnane Mousannif como nuevo miembro de la misma.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión ejecutiva	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comité de auditoría	1	25,00%	1	20,00%	1	20,00%	1	20,00%
Comisión de nombramientos y retribuciones	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Derogado

C.2.4 Derogado

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

La regulación de las comisiones del Consejo se encuentra dentro del Reglamento del Consejo de Administración, que está disponible en la página web corporativa (www.inmocolonial.com), dentro del apartado de “gobierno corporativo”, y en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es). Durante el ejercicio 2017 se han realizado las modificaciones pertinentes para adaptar el reglamento del consejo de administración a la nueva denominación social, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., y establecer el número máximo de consejos de administración de sociedades cotizadas de los que pueden formar parte los consejeros de Colonial, ello de conformidad con la recomendación 25 del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas. Asimismo, durante el ejercicio 2017 se ha analizado y trabajado en la elaboración del Reglamento del Comité de Auditoría y Control, en línea de la Guía Técnica 3/2017 sobre comisiones de auditoría de entidades de interés público, ¡habiéndose aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de 22 de febrero de 2018).

C.2.6 Derogado

D. Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

De conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración, se exigirá la previa autorización expresa del Consejo de Administración, sin que quepa la delegación, y previo informe favorable del CAC, para, entre otros, los siguientes supuestos:

- Prestación a las empresas de Colonial por parte de un consejero de servicios profesionales. Se exceptúan a estos efectos la relación laboral o de otro tipo que tengan los Consejeros ejecutivos con la Sociedad.
- Venta, o transmisión bajo cualquier otra forma, mediante contraprestación económica de cualquier tipo, por parte de un consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos, a Colonial o demás sociedades del Grupo, de suministros, materiales, bienes o derechos, en general.
- Transmisión por las empresas del Grupo a favor de un consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos, de suministros, materiales, bienes o derechos, en general, ajenas al tráfico ordinario de la empresa transmitente.
- Prestación de obras, servicios o venta de materiales por parte de las empresas del Grupo Inmobiliaria Colonial a favor de un consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos que, formando parte del tráfico ordinario de aquéllas, se hagan en condiciones económicas inferiores a las de mercado.
- Cualquier otro negocio jurídico con sociedades del Grupo en el que el consejero o personas vinculadas a él tenga un interés directo o indirecto.

No será necesaria la aprobación referida por el Consejo de Administración cuando las operaciones reúnan simultáneamente las tres características siguientes: 1º. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes; 2º. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quién actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y 3º. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
–	–	–	–	–

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
–	–	–	–	–

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
—	—	—

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

0 (en miles de euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

De conformidad con los Estatutos Sociales, el consejero se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de intereses, directo o indirecto. Los votos de los consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. Se excluirán de la anterior obligación de abstención los acuerdos o decisiones que le afecten en su condición de administrador, tales como su designación o revocación para cargos en el órgano de administración u otros de análogo significado. Asimismo, en el Reglamento del Consejo de Administración se establece que el deber de lealtad obliga al consejero a abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de intereses directo o indirecto.

Del mismo modo, los consejeros deberán adoptar las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones en las que sus intereses, ya sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la Sociedad, en particular, el consejero deberá de abstenerse de:

- realizar transacciones con la Sociedad, excepto cuando se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad;
- utilizar el nombre de la Sociedad o invocar su condición de consejero para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas;
- hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la Sociedad, con fines privados;
- aprovecharse de las oportunidades de negocio de la Sociedad;
- obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la Sociedad y su Grupo, asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía;
- desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, se sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad. Lo previsto anteriormente será de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al consejero.

Tendrán la consideración de personas vinculadas las mencionadas en la Ley de Sociedades de Capital. En todo caso, los consejeros deberán comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad. Las situaciones de

conflicto de interés en que incurran los consejeros serán objeto de información en la memoria y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

La autorización deberá ser necesariamente acordada por la Junta General cuando tenga por objeto la dispensa de la prohibición de obtener una ventaja o remuneración de terceros, o afecte a una transacción cuyo valor sea superior al 10% de los activos sociales, pudiendo ser otorgada en los demás casos por el Consejo de Administración siempre que quede garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del consejero dispensado. Además, será preciso asegurar la inocuidad de la operación autorizada para el patrimonio social o, en su caso, su realización en condiciones de mercado y la transparencia del proceso. La obligación de no competir con la Sociedad solo podrá ser objeto de dispensa en el supuesto de que no quepa esperar daño para la Sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que ésta prevé obtener. La dispensa se concederá mediante acuerdo expreso y separado de la Junta General.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo:

Sí

No

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E. Sistemas de control y gestión de riesgos

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial, y por este motivo, la Sociedad ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos de Colonial (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización, incluidos los fiscales.

Para cumplir con estos objetivos corporativos, los riesgos a los que Colonial está expuesta son identificados, analizados, evaluados, gestionados, controlados y actualizados. Con el objetivo de mantener un SCGR eficaz y actualizado, Colonial elabora un mapa de riesgos corporativo, el cual identifica los principales riesgos que afectan al Grupo, y los evalúa en términos de impacto y probabilidad de ocurrencia. Dicho mapa se revisa y actualiza cada dos años. Asimismo, el SCGR de Colonial establece actividades de monitorización por los propietarios de riesgos, a través de la actualización de las fichas de los riesgos con el fin de verificar la eficacia de la gestión de dichos riesgos.

La función de Auditoría Interna analiza el mapa de riesgos corporativo para proponer los procesos, riesgos y controles cuya revisión se incluye en el Plan de Auditoría Interna de cada ejercicio.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

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

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

Adicionalmente, la Sociedad tiene constituidas la Unidad de Cumplimiento Normativo (UCN) y la Unidad de Auditoría Interna como herramientas para reforzar dicho objetivo. La UCN tiene la responsabilidad de velar por el adecuado cumplimiento de las normas y leyes que puedan afectar a la Sociedad y la función de auditoría interna tiene la responsabilidad de realizar las actividades de supervisión necesarias, contempladas en sus planes anuales, para evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos y de los controles implantados para mitigarlos.

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

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

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

- Riesgos corporativos y del entorno, derivados de la coyuntura política y macroeconómica en los países en los que opera, de ser el sector inmobiliario un sector cíclico, el desarrollo de su actividad a través de las adquisiciones de otras empresas o negocios y la gestión de sus filiales, la gestión de la reputación e imagen corporativa.

- Riesgos estratégicos derivados de la naturaleza específica de su actividad, en relación a al incremento de la competencia y complejidad de las inversiones, a la anticipación a las nuevas tendencias del sector, a la elevada concentración de actividades en alquiler de oficinas en zonas “*Central Business District*” de Barcelona, Madrid y París, a la anticipación del ciclo inmobiliario ante una posible reducción de las valoraciones de los activos inmobiliarios.
- Riesgos operativos derivados de la propia gestión del patrimonio inmobiliario, de la elevada concentración de clientes, de daños relacionados con los activos inmobiliarios, la gestión de los sistemas de información, el mantenimiento y reparación de los mismos, de responsabilidad por actuaciones de contratistas y subcontratistas, la gestión de licencias para la explotación de sus activos inmobiliarios, así como de reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos de carácter financiero, relacionados con las restricciones en los mercados de capitales, el nivel de endeudamiento, el descenso de la calificación crediticia y las fluctuaciones de los tipos de interés.
- Riesgos derivados del cumplimiento de toda la normativa y obligaciones contractuales que le es de aplicación, incluidos los riesgos fiscales relacionados con la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Colonial y con la pérdida de su filial francesa Société Foncière Lyonnaise de su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cotizada (SIIC), la limitación a la compensación de bases imponibles negativas.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

Colonial ha determinado, para cada ámbito de riesgo, un apetito y tolerancia a los mismos, entendiendo el apetito como el nivel de riesgo que la organización está dispuesta a asumir o rechazar en base a sus objetivos y considerando las expectativas de sus grupos de interés y la tolerancia al riesgo como la determinación de las fluctuaciones del nivel de riesgo entendidas como normales alrededor de su apetito al riesgo.

La gestión operativa del modelo de riesgos de Colonial se ha estructurado a través de un mapa de riesgos corporativo, entendido como la herramienta mediante la que se representan gráficamente la evaluación de los riesgos en función de su impacto, efecto producido en Colonial medido en términos económicos, operacionales, reputacionales y de cumplimiento, y su probabilidad, potencial de materialización del evento de riesgo en el tiempo.

En este sentido, la evaluación de los riesgos se realiza desde un doble enfoque, el del riesgo inherente, entendido como aquel al que se enfrenta la organización en ausencia de acciones/controles mitigadores y riesgo residual, entendido como aquél que permanece una vez tomadas las medidas correspondientes de prevención y control.

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Los riesgos materializados en el ejercicio 2017, las circunstancias que los han motivado y el funcionamiento de los sistemas de control son los siguientes:

i. Concentración de actividades del grupo en España y Francia

Colonial concentra su actividad en el negocio patrimonial de explotación de inmuebles para el alquiler en Barcelona, Madrid y París. El Grupo está expuesto a los cambios en la coyuntura política o económica en los países en los que opera.

Control: El nivel de ingresos por renta del Grupo proviene del alquiler de inmuebles situados principalmente en las zonas CBD de dichas localidades. Esta estrategia de centrar su actividad patrimonial principalmente en las zonas CBD y con unos estándares de calidad elevados, posicionan al Grupo como un referente en el sector. Asimismo la Sociedad ha incrementado en 2017 su participación en la sociedad Axiare Patrimonio Socimi, S.A. y ha presentado una Oferta Pública de Adquisición de la totalidad de las acciones restantes de dicha sociedad, la cual ha sido aceptada en enero de 2018.

ii. Aumento de competencia en el sector inmobiliario

El sector inmobiliario ha continuado manteniendo elevados niveles de inversión. Esta situación supone mantener un elevado nivel de competitividad entre las empresas del sector, lo cual podría generar un incremento del precio

de las adquisiciones de inmuebles, un exceso de oferta en el mercado de alquiler de oficinas o una disminución de los niveles de renta obtenidos de las mismas.

Control: Colonial diversifica su inversión en Barcelona, Madrid y París, seleccionando aquellos inmuebles de calidad superior ubicados principalmente en las zonas denominadas CBD. La estrategia de Colonial es la de disponer de la mejor cartera de oficinas de alquiler.

iii. Reducción de valor de activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos.

Control: Colonial solicita a expertos independientes una valoración semestral sobre la totalidad de sus activos. Asimismo, el Grupo revisa de manera recurrente el potencial de creación de valor futuro de cada uno de sus inmuebles en cartera. El Grupo dedica una cantidad significativa de recursos a la inversión y mantenimiento de sus activos inmobiliarios con el fin de optimizar el valor, el posicionamiento de dichos activos en el mercado y los ingresos obtenidos de los mismos. En este sentido, durante el ejercicio 2017 el Grupo ha invertido 69 millones de euros en la ejecución de nuevos proyectos y en proyectos de rehabilitación y mejora de sus activos inmobiliarios.

iv. Anticipación a nuevas tendencias

El sector inmobiliario, al igual que otros sectores, requiere la constante adaptación a las tendencias emergentes. El creciente desarrollo de la digitalización en todos los sectores, las nuevas tecnologías aplicadas en el sector inmobiliario, así como el aumento de los espacios de *coworking*, implican cambios constantes que afectan de forma particular al sector inmobiliario.

Control: El Grupo Colonial asigna recursos y desarrolla actividades concretas al objeto de analizar y, en su caso, implementar dichas tendencias a las actividades desarrolladas por el Grupo. En este sentido, durante el ejercicio 2017, el Colonial ha incorporado a un digital senior advisor, con el objetivo de impulsar iniciativas y estrategias de la Sociedad en el ámbito del 'Proptech' (Property Technologies), un segmento que estudia el impacto de la tecnología y la digitalización en el desarrollo de servicios y nuevos modelos de negocio en el sector inmobiliario. Asimismo, también durante el ejercicio 2017, el Grupo Colonial ha adquirido una participación de control en la plataforma española de co-working Utopic_US, posicionándose en una nueva línea estratégica con el objetivo de complementar y reforzar la estrategia de los usuarios del Grupo, ofreciendo flexibilidad y servicios y contenidos integrados.

v. Financiación de activos inmobiliarios. Estructura financiera y nivel de endeudamiento

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un nivel importante de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo.

Control: En el ejercicio 2017 Colonial ha realizado una nueva emisión de bonos por un importe total de 800 millones de euros. Así mismo Colonial ha elevado la calificación crediticia obtenida de Standard & Poor's, pasando a ser para Colonial de BBB a largo plazo y A-2 a corto plazo, ambas con perspectiva estable; y para SFL de BBB+ a largo plazo y A-2 a corto plazo, con perspectiva estable. Adicionalmente Colonial ha obtenido, por parte de la agencia Moody's, la calificación crediticia de Baa2 con perspectiva negativa. Asimismo Colonial ha realizado en 2017 dos ampliaciones de capital aceleradas y la venta de acciones propias por importe total de 591 millones de euros. Como consecuencia de todo ello, el Grupo ha obtenido financiación adicional para la adquisición de activos inmobiliarios de calidad, para el aumento de la participación en Axiare y para la OPA de Axiare, a la vez que ha diversificado e incrementado el vencimiento medio de su deuda, continuando con la optimización de los costes financieros. A 31 de diciembre de 2017 el endeudamiento financiero neto del Grupo es de 3.066 millones de euros y la *LtV* del 31,3%.

vi. Acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI

En el mes diciembre de 2016, la modificación de la Ley de Impuestos de Sociedades supuso una reducción de los límites para compensar las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores de Colonial, aumentando así la tasa de tributación efectiva teórica.

Control: Ante esta modificación Colonial, en el ejercicio 2017 y tras analizar los impactos y requisitos para la estructura del Grupo y la de sus accionistas, se ha acogido al régimen fiscal especial de Socimi, estableciendo los mecanismos de control necesarios para dar cobertura al cumplimiento de dicho régimen.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

Los riesgos se clasifican en base a su impacto y probabilidad en cuatro umbrales, de mayor a menor severidad, encuadrándolos posteriormente en algunas de las siguientes categorías en función de la respuesta a los mismos decidida por la organización:

Evitar: Supone salir de las actividades que generen riesgos, dado que no se ha identificado ninguna opción de respuesta al riesgo que redujera el impacto y/o la probabilidad hasta un nivel aceptable.

Reducir: Implica llevar a cabo acciones para reducir la probabilidad o el impacto del riesgo o ambos conceptos a la vez de manera que se reduzca el riesgo residual a un nivel alineado con las tolerancias de riesgos deseadas.

Compartir: La probabilidad o el impacto del riesgo se reduce trasladando o compartiendo una parte del riesgo para reducir el riesgo residual a un nivel alineado con las tolerancias de riesgos deseadas.

Aceptar: No se emprende ninguna acción que afecte a la probabilidad o el impacto del riesgo dado que el riesgo residual ya está dentro de las tolerancias de riesgo deseadas.

Los propietarios de cada uno de los riesgos son los responsables de elaborar las correspondientes fichas de riesgos, con el objetivo de reportar el tratamiento establecido para mitigar y/o mantener el nivel de riesgo en el umbral de tolerancia aceptado por la Sociedad. En dicha ficha se detalla: (i) el objetivo que se persigue con el plan de acción, (ii) la descripción de la acción, (iii) el propietario del riesgo, (iv) la fecha límite para la implantación de la acción, (v) el detalle de las actividades a realizar con los respectivos responsables para su implementación y las fechas de inicio y fin.

La actividad de supervisión de los planes de respuesta responsabilidad de los propietarios de los riesgos es llevada a cabo por auditoría interna.

F. Sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Consejo de Administración tal y como se establece en su Reglamento, es el último responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF.

Concretamente, el artículo 5 del Reglamento del Consejo ("*Funciones Generales y Competencias*") establece, entre otras, las siguientes funciones:

1. La determinación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad; la aprobación de la política de inversiones y financiación, el plan estratégico o de negocio, los objetivos de gestión y presupuesto anuales y la política relativa a acciones propias, así como la determinación de la política de gobierno corporativo de la Sociedad y del Grupo, de la política de dividendos y la aprobación de la política de responsabilidad social corporativa. Asimismo, el Consejo de Administración determinará la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, identificando los principales riesgos de la Sociedad e implementando y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y competitividad de la Sociedad, adoptando las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo.

Con esta finalidad, Colonial ha desarrollado un Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF, aprobado por el CAC, en el que se detalla la metodología de fijación de materialidad a efectos de importancia de los riesgos, metodología de documentación así como metodología de clasificación y evaluación de riesgos y actividades de control asociadas.

2. La aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

Con esta finalidad, Colonial ha desarrollado un Manual de Emisión de Información Regulada, aprobado por el CAC, que cubre los aspectos mencionados en este apartado.

3. La supervisión del efectivo funcionamiento de las Comisiones que el Consejo hubiera constituido y de la actuación de los órganos delegados y de los directivos que hubiera designado.
4. La aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración.

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF, aprobado por el CAC, establece el mecanismo que el Consejo de Administración, y por delegación el CAC, estima adecuado y suficiente para asegurar la integridad, fiabilidad, presentación adecuada y validez de la información financiera de Colonial.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la ley, el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración enumera las funciones que, como mínimo, tendrá el CAC. En particular, corresponderán, entre otras, al CAC las siguientes funciones relacionadas con el modelo organizativo del SCIIF:

1. Elevar al Consejo para su aprobación, un informe sobre la política de control y gestión de riesgos que identifique al menos: (i) los distintos tipos de riesgos, financieros y no financieros, a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance; (ii) la fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable; (iii) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse; (iv) y los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

2. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
3. En relación con los sistemas de información y control interno: (i) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables; (ii) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponiendo la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como proponer el presupuesto de dicho servicio, aprobar la orientación y sus planes de trabajo asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la Sociedad, recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes; y (iii) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
4. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la Sociedad, evaluando los resultados de cada auditoría, correspondiéndole además en relación con el auditor externo: (ii) recabar regularmente del auditor de cuentas información sobre el plan de auditoría y su ejecución.
5. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y en el Reglamento y, en particular, sobre:
 - a) La información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

De las reuniones del Comité se levantarán las correspondientes actas que estarán a disposición de todos los miembros del Consejo.

Por último, Auditoría Interna es responsable de la elaboración y propuesta del Plan de Auditoría Interna anual al CAC, el cual incluye las pruebas necesarias para verificar el cumplimiento de los manuales, procedimientos y políticas relacionadas con el SCIIF. El auditor interno ejecutará las pruebas de auditoría interna y será responsable de reportar sus conclusiones al CAC, incluyendo las debilidades de control interno identificadas, las recomendaciones de mejora y las conclusiones generales del plan de auditoría anual, en el que se incluye, entre otras, específicamente las relacionadas con el SCIIF.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- **Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.**

La responsabilidad de desarrollar el modelo organizativo del SCIIF de Colonial recae en la Dirección de Auditoría Interna y en la Dirección Operativo-Financiera, en la medida que son las dos direcciones con mayor involucración en la elaboración y posterior supervisión de la información financiera a publicar.

No obstante, todas las Direcciones vinculadas en mayor o menor medida al proceso de elaboración de la información financiera deberán asimismo responsabilizarse del adecuado cumplimiento de las actividades, procesos y controles en los que están involucrados.

A modo ejecutivo, el SCIIF modelo organizativo de Colonial se estructura de la siguiente manera:

- a) Establecimiento de un entorno general de control adecuado, en el que se desarrollan las principales directrices de funcionamiento del SCIIF así como los roles y responsabilidades de alto nivel.
- b) Identificación de los riesgos relevantes cuya ocurrencia puede afectar de una forma material a la información financiera.
- c) Para los riesgos identificados en los procesos relevantes, se implantan controles específicos mitigantes, de forma que se reduzcan los riesgos a niveles aceptables. Las Direcciones operativas afectadas se encargan de la adecuada implantación de estos procedimientos.

- d) La Dirección Operativo-Financiera se encarga de mantener documentadas y actualizadas las políticas y manuales contables de Colonial y de mantener un entorno de controles generales sobre los sistemas de información.
- e) Finalmente, la función de Auditoría Interna y el CAC se encargan de la función de supervisión del SCIIF con el objetivo de garantizar su eficacia operativa.

• **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.**

Con fecha 28 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el Código Ético de Colonial. Este Código Ético plasma el compromiso de Colonial con los principios de la ética empresarial y la transparencia, estableciéndose una serie de principios básicos a los que deben atenerse en todo momento los profesionales de Colonial y, adicionalmente, sus socios y proveedores, puesto que sus actuaciones pueden afectar a la reputación de Colonial.

Concretamente, y con relación a la información financiera, el artículo 6.5 del Código establece lo siguiente:

“Colonial asume como principio directriz de su comportamiento empresarial para con sus accionistas, con inversores, analistas y el mercado en general, transmitir una información veraz, completa y que exprese la imagen fiel de la Sociedad y del Grupo, de sus actividades empresariales y sus estrategias de negocio.

La comunicación se realiza siempre conforme a las normas y en plazos establecidos por la legislación en cada caso vigente. La acción empresarial y las decisiones estratégicas de Colonial se enfocan a la creación de valor para sus accionistas, la transparencia en su gestión, la adopción de las mejores prácticas de Gobierno Corporativo en sus empresas y la observancia estricta de las normas que en esta materia estén en cada momento vigentes”.

La difusión interna y externa del Código Ético es responsabilidad de la Unidad de Cumplimiento Normativo de Colonial, en dependencia del CAC.

El Código se ha difundido a los empleados para su conocimiento.

La Unidad de Cumplimiento Normativo tiene la función de recopilar las irregularidades o incumplimientos del Código e informar al Departamento de Recursos Humanos para que adopte las medidas disciplinarias necesarias conforme al régimen de faltas y sanciones previsto en el convenio colectivo o en la legislación laboral aplicable.

El CAC es el responsable de evaluar y realizar un informe anual sobre el grado de cumplimiento del Código.

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad de revisar y actualizar el Código Ético atendiendo al informe elaborado por el CAC.

• **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.**

De conformidad con el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, establece como responsabilidad del CAC, entre otras:

“En relación con los sistemas de información y control interno: ... (iv) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.”

Tal y como se ha comentado en el punto anterior, la Unidad de Cumplimiento Normativo tiene atribuida la responsabilidad de gestionar las irregularidades e incumplimientos de la normativa, y en concreto, del Código Ético de Colonial, en dependencia del CAC.

Con este objetivo, Colonial dispone de un canal de denuncias a través de la intranet corporativa que permite a los empleados reportar las irregularidades e incumplimientos identificados en la organización.

Este canal de denuncias está gestionado por la Unidad de Cumplimiento Normativo, y es revisado de forma recurrente para garantizar su confidencialidad y cumplimiento con la normativa que le es aplicable.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.**

Colonial dispone de un Plan de Formación que afecta a todas las áreas en función de las necesidades propias de cada una de ellas. Son las propias áreas funcionales, bajo la coordinación y supervisión del área de Recursos Humanos, las responsables de diseñar y proponer los planes específicos de formación de sus áreas.

Para el caso concreto del personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, la base formativa se estructura a partir de la asistencia a eventos de actualización normativa, tanto financiera como contable y fiscal, así como la recepción, distribución y análisis de documentación de asesores externos sobre actualizaciones normativas.

Asimismo, la Unidad de Cumplimiento Normativo, conjuntamente con las áreas funcionales, se encarga de identificar y distribuir las novedades legislativas que afectan a Colonial, de forma que pueda procederse a su análisis e implantación.

En su caso, cuando existen cambios normativos de especial relevancia en el ámbito financiero, contable y fiscal se propone, desde la Dirección Operativo-Financiera de Colonial, la necesidad de una formación específica para cubrir estas novedades.

Asimismo, desde el Departamento de Auditoría Interna se ha asistido a monográficos y foros, realizados de forma externa, asociados a la evaluación de determinados ámbitos de control interno y de gestión de riesgos.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- **Si el proceso existe y está documentado.**

Colonial dispone de un Sistema de Control y Gestión de Riesgos (SCGR), tal y como se indica en el apartado E.1 de este Informe.

El seguimiento y control de los riesgos es función básica del CAC, en delegación del Consejo de Administración de la Sociedad, y cuenta para ello con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas las cuales colaboran en su identificación y corrección, siempre en aplicación del SCGR, tal y como se indica en los apartados F.1.1 y F.1.2 de este Informe.

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF de Colonial, así como el Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF cuyo objetivo es asegurar la elaboración y emisión de información financiera fiable, están alineados con la política general de riesgos de Colonial, el SCGR, de la que forman parte y han sido aprobados por el CAC.

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.**

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial contempla las siguientes siete tipologías de riesgos:

- 1) Integridad: Transacciones, hechos, activos, pasivos o intereses patrimoniales que “no” son identificados y, en consecuencia, “no” son introducidos en la contabilidad de la entidad. Entradas de datos “no” capturadas dentro de los mayores o entradas de datos rechazadas. Desgloses “no” identificados y, en consecuencia, “no” incluidos en las notas de los estados financieros o intencionadamente omitidos.

- 2) Existencia: Transacciones “no” autorizadas que son introducidas en la aplicación contable de la entidad. Transacciones duplicadas. Ajustes erróneos realizados en los mayores.
- 3) Desglose y comparabilidad: Desgloses “no” identificados y, en consecuencia, “no” incluidos en las notas de los estados financieros o intencionadamente omitidos. Transacciones que no han sido registradas de manera consistente en el tiempo.
- 4) Derechos y obligaciones: Incorrecta determinación de la capacidad de controlar los derechos derivados de un activo o de un contrato/acuerdo. Correcta determinación de las obligaciones derivadas de un pasivo o de un contrato/acuerdo.
- 5) Valoración: Incorrecta determinación del valor de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que puede generar el registro de ajustes en la determinación de los valores de mercado, valor amortizado, valor en uso o por un error en la amortización, así como por ajustes realizados y que no estén debidamente justificados.
- 6) Clasificación: incorrecta presentación de las transacciones económicas en los estados financieros (activo vs pasivo, ingreso vs gasto, corriente vs no corriente,...).
- 7) Corte de operaciones: incorrecto registro de las transacciones en el periodo contable correspondiente.

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial se revisa y actualiza periódicamente por Auditoría Interna, por Asesoría Jurídica y por la Dirección Operativa-Financiera conjuntamente, a propuesta de cualquiera de ellos, teniendo en cuenta también las sugerencias y propuestas de la función de Auditoría Interna derivadas de su operativa de revisión. Cualquier revisión o actualización que suponga una modificación del Manual requiere la aprobación del CAC, previo conocimiento y revisión por parte de Auditoría Interna y de la Dirección Operativo-Financiera.

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.**

El Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, y en concreto, la sección correspondiente a las atribuciones del CAC, establece como responsabilidad de este Comité, entre otras:

“En relación con los sistemas de información y control interno: (i) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables...”

En este sentido, Colonial dispone de un proceso de consolidación en el que se establece, como procedimiento básico, la determinación, en cada cierre contable, del perímetro de consolidación del Grupo.

Este procedimiento está desarrollado por el departamento de Contabilidad, Consolidación y Fiscalidad en dependencia de la Dirección Operativo-Financiera, y se informa al CAC cuando se modifica el perímetro de consolidación.

- **Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.**

Tal y como se ha descrito en el primer punto de este apartado F.2.1, el seguimiento y control de los riesgos es función básica del CAC, en delegación del Consejo de Administración de la Sociedad, contando para ello con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas, las cuales colaboran en su identificación y corrección.

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF de Colonial, así como el Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF, están alineados con la política general de riesgos de Colonial (ver apartado E. de este Informe), de la que forman parte, y están aprobados por el CAC.

En el proceso de identificación de riesgos sobre la información financiera dentro del SCIIF se han considerado todos los ámbitos de riesgo identificados en el mapa de riesgos de Colonial.

- **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.**

El Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, y en concreto, la sección correspondiente a las atribuciones del CAC, establece como responsabilidad de este Comité, entre otras:

“En relación con los sistemas de información y control interno: ... (ii) revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.”

En este sentido, el CAC es el responsable de la aprobación del Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial.

Tal como se indica en los apartados F.1.1 y F.1.2 de este informe, la función de Auditoría Interna se encarga de la supervisión del SCIIF con el objetivo de garantizar su eficacia operativa. El auditor interno ejecutará las pruebas de auditoría interna y será responsable de reportar sus conclusiones al CAC, incluyendo las debilidades de control interno identificadas, las recomendaciones de mejora y las conclusiones generales del plan de auditoría anual, en el que se incluye, entre otras, específicamente las relacionadas con el SCIIF.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

En relación a los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, tal y como se ha comentado con anterioridad, es responsabilidad del CAC la supervisión de la elaboración y publicación de información financiera fiable al mercado. En este sentido, el mencionado Comité ha aprobado un Manual de Emisión de Información Regulada que regula el procedimiento de elaboración y aprobación de esta información.

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial establece el criterio para identificar la información financiera pública relevante, siendo ésta la siguiente:

a) Obligaciones de Información Periódica Pública (IPP) de los emisores:

- 1) Informe Financiero Trimestral.
- 2) Informe Financiero Semestral.
- 3) Informe Financiero Anual e Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC).

b) Informe Anual de Retribuciones de los Consejeros (IAR).

c) Documento de registro.

d) Hechos Relevantes.

Para cada conjunto de información financiera regulada relevante a publicar en el mercado existe un procedimiento de elaboración y revisión, que implica la cumplimentación de un cuestionario de control interno, que involucra desde el área Operativo Financiera, el área de Desarrollo Corporativo y Control de Gestión, ambas en dependencia de la Dirección General Corporativa, pasando por el área de Asesoría Jurídica y finalizando, en función de cada información regulada, en el Consejero Delegado, el Consejo de Administración o la propia Junta General de Accionistas.

El seguimiento del Manual de Emisión de Información Regulada así como la cumplimentación de los cuestionarios de control interno específicos son de obligado cumplimiento y está sujeto a revisión por parte del auditor interno de Colonial.

En cuanto a la documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, Colonial dispone de un Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF, aprobado por el CAC, que estructura los mecanismos específicos que se han habilitado para mantener un ambiente de control interno que propicie la generación de información financiera completa, fiable y oportuna, y que prevea la posible existencia de irregularidades y las vías para detectarlas y remediarlas.

El Modelo Organizativo del SCIIF de Colonial se basa en dos ámbitos diferenciados:

- a) El entorno de control general, en el que se desarrollan las principales directrices de funcionamiento del SCIIF así como los roles y responsabilidades de alto nivel.
- b) Los controles específicos sobre el SCIIF, donde se desarrollan los procedimientos operativos relacionados con la elaboración de la información financiera.

Asimismo, Colonial dispone de un Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF en el que se desarrolla de una forma operativa el modelo de controles específicos establecido con respecto a los riesgos sobre la información financiera, así como la documentación formal, mientras que en el Modelo Organizativo se detallan los controles y mecanismos de alto nivel.

Colonial ha determinado qué errores o inexactitudes en los estados financieros y demás información pública podría afectar de forma relevante la reputación, imagen y valoración de Colonial, motivo por el cual han sido incluidos en el SCIIF a efectos de su seguimiento y supervisión.

Una vez determinada la información financiera relevante, se procede a la identificación de los ciclos y procesos de negocio que pueden tener un impacto material sobre la mencionada información, tanto en el proceso de elaboración como en el de emisión. Una vez identificados los procesos, se identifican, por parte de las áreas funcionales responsables y por auditoría interna, los riesgos implícitos en los procesos y los controles correspondientes. Estos procesos, riesgos y controles se documentan formalmente para su adecuada ejecución y supervisión.

Se garantiza que los riesgos identificados son consistentes con el modelo corporativo de riesgos.

El alcance de los procesos seleccionados permite asegurar que, del adecuado cumplimiento de los mismos, se obtiene una información financiera íntegra y fiable.

El procedimiento de identificación de los procesos, riesgos y controles relevantes del SCIIF es realizado conjuntamente por la Dirección Operativo-Financiera y Auditoría Interna y posteriormente aprobado por el CAC. Dentro de este proceso se ha considerado, específicamente, todo lo relacionado con el posible riesgo de fraude, de forma que existen actividades de control enfocadas a prevenir este riesgo.

Los procesos clave identificados en Colonial con relación al SCIIF son:

- a) Cierre contable, incluido el proceso de juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.
- b) Consolidación y *reporting* de las filiales.
- c) Reconocimiento de ingresos.
- d) Valoración de activos (determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias).
- e) Tesorería, deuda y derivados.
- f) Manual de Emisión de Información Regulada.
- g) Procedimiento de mantenimiento de políticas contables, Manual de Políticas Contables del Grupo.
- h) Impuestos.

- i) Sistemas de información, incluidos los mecanismos de captura y preparación de la información financiera que soportan la información a emitir.
- j) Inversiones y adquisiciones de activos.
- k) Compras de bienes y servicios.
- l) Recursos humanos.

La totalidad de los procesos clave se encuentran documentados, estando sujetos a la propia actualización anual atendiendo a posibles modificaciones. Los procesos clave de Colonial con influencia relevante en la elaboración de la información financiera se documentan a partir de los siguientes componentes:

- a) Flujogramas de las actividades de los procesos.
- b) Narrativas con la descripción de los procesos, sus riesgos y los controles existentes.
- c) Matrices de riesgos y controles.

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF es una norma interna de obligado cumplimiento, por tanto, será imprescindible el seguimiento de los procesos establecidos, así como de los controles implantados, por parte de todas las funciones/departamentos involucrados, para garantizar la seguridad en la elaboración de la información financiera de Colonial. La persona con mayor rango de cada uno de los departamentos involucrados en los procesos documentados dentro del modelo de control interno, es la responsable de asegurar que los procedimientos y controles se aplican y documentan correctamente para cada periodo contable que se haya establecido.

En este sentido, Colonial dispone de una aplicación informática para monitorizar las respuestas a los controles definidos en cada periodo contable para los procesos clave. El seguimiento y supervisión del cumplimiento de dichos controles es realizado por parte de auditoría interna.

Siempre que existen operaciones con un peso relevante de juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones, se realiza una monitorización específica, como es el caso de las valoraciones de activos inmobiliarios, la elaboración de los test de deterioro y la preparación de los test de eficacia de los instrumentos financieros derivados.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

La responsabilidad de los sistemas de información corporativos de Colonial recae en la función de Sistemas, en dependencia de la Dirección Operativo-Financiera que a su vez depende directamente de la Dirección General Corporativa.

En la actualidad, Colonial mantiene la operación y mantenimiento de sus sistemas corporativos de información que dan soporte a la información financiera externalizados en un proveedor externo, de forma que el responsable de Sistemas de Colonial gestiona los principales aspectos relacionados con la seguridad física, continuidad y operación de los sistemas con el proveedor externo.

Por su lado, el responsable de Sistemas de Colonial es el responsable de establecer el modelo de control interno sobre los sistemas en los aspectos referentes a la seguridad de accesos, segregación de funciones (en coordinación con las áreas operativas de negocio y de soporte) y control de cambios, además de llevar a cabo las actividades de seguimiento de riesgos y controles derivados de la externalización de los sistemas.

Todas las Sociedades españolas del Grupo Colonial operan bajo un mismo sistema transaccional, SAP. En relación al Grupo francés participado SFL, no existe una integración con Colonial en el ámbito de sistemas de información, por lo que los intercambios de información se realizan a través de la exportación de datos mediante ficheros.

El modelo de control interno de los sistemas de Colonial contempla, entre otros, los siguientes procesos clave:

- a) Seguridad física de los equipos y de los centros de procesos de datos (en coordinación con el proveedor externo).
- b) Seguridad lógica de las aplicaciones (en coordinación con el proveedor externo).
- c) Seguimiento de los *Service Level Agreement* (SLA's) y de los *Service Level Objectives* (SLO's) con los proveedores externos.
- d) Gestión de proyectos, implantaciones, desarrollos y evoluciones de los sistemas actuales.
- e) Gestión de las operaciones.
- f) Gestión de las infraestructuras y comunicaciones.
- g) Gestión de los sistemas de respaldo y recuperación (en coordinación con el proveedor externo).
- h) Gestión de usuarios, perfiles y accesos.
- i) Gestión de auditorías de sistemas de información.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Tal y como se describe en el apartado F3.1, Colonial ha identificado los procesos clave con impacto material en la información financiera. Dentro de los criterios utilizados para esta identificación, se ha considerado el correspondiente a actividades con elevada implicación de terceros e incluso subcontratación total.

En este sentido, los procesos relevantes con participación significativa de terceros son los siguientes:

- a) Valoración de activos inmobiliarios: determinación del valor razonable.
- b) Instrumentos financieros de cobertura: test de eficacia y obtención del valor razonable.
- c) Sistemas de información: mantenimiento y explotación.

Para cada uno de estos procesos en los que participan de forma relevante terceras partes, se ha procedido a la documentación de los mismos e identificación de los riesgos y controles implantados. Las áreas funcionales implicadas en los diferentes procesos son responsables del seguimiento de los mismos y de la implantación de los controles diseñados.

Auditoría interna, a través de su plan anual, realiza las actividades necesarias para supervisar la adecuada ejecución de los procesos descritos.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIF de Colonial, aprobado por el CAC, ha determinado que la Dirección Operativo-Financiera es la responsable de mantener documentadas las políticas contables de Colonial y su Manual de Políticas Contables del Grupo actualizado, lo que a su vez implica la resolución de las dudas o conflictos derivados de su aplicación.

Colonial dispone de un Manual de Políticas Contables del Grupo de obligado cumplimiento para todo el perímetro de sociedades aprobado por el CAC. La elaboración y mantenimiento de este Manual es responsabilidad de la Dirección Operativo-Financiera.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Colonial dispone de una herramienta informática para facilitar las tareas de consolidación financiera y planificación presupuestaria financiera y operativa del Grupo, de forma que se asegura un mayor control y seguridad del proceso de captación y elaboración de la información financiera.

El Manual de Políticas Contables del Grupo establece el plan de cuentas y modelos de estados financieros que deben seguir todas las sociedades y que están parametrizados en la mencionada herramienta, garantizando la homogeneidad de la información financiera.

La elaboración de la información financiera regulada, así como los estados financieros individuales de las sociedades nacionales de Colonial, se centraliza en la Dirección Desarrollo Corporativo y Control de Gestión y en la Dirección Operativo-Financiera de Colonial, de forma que se garantiza una homogeneidad en su elaboración.

Una parte significativa de los detalles necesarios para elaborar esta información financiera se obtiene directamente de la herramienta informática, ya que ha sido parametrizada para elaborarla. Para los casos que determinada información deba elaborarse fuera de esta herramienta, Colonial dispone de mecanismos de control de su integridad y fiabilidad, así como de archivo físico de la misma en un repositorio de datos interno, con limitación de acceso al personal involucrado en la preparación de la información financiera.

Asimismo, Colonial dispone de una herramienta informática GRC (*Governance, Risk and Compliance*) con el objetivo de monitorizar la información específica para la gestión del SCIIF, en relación al cumplimiento de los controles establecidos para los procedimientos clave definidos por la Sociedad para las SCIIF. El seguimiento y supervisión del funcionamiento de dicha herramienta es realizado por parte de auditoría interna.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

Entre las principales actividades realizadas por el CAC en relación al SCIIF en este ejercicio 2017 se ha aprobado el Plan de Auditoría Interna del ejercicio 2017, el cual incluye la supervisión del SCIIF, tomando conocimiento de su grado de implantación, cumplimiento y eficacia.

Asimismo, el CAC se ha reunido con los auditores externos de la Sociedad con el objetivo de conocer las debilidades de control interno detectadas en la ejecución de sus trabajos así como los aspectos relevantes o incidencias de los mismos.

Finalmente, el CAC ha llevado a cabo las siguientes actividades principales relacionadas con la información financiera:

1. Revisión del contenido de la información financiera pública comunicada a los mercados.
2. Análisis de la coherencia de los criterios contables utilizados así como análisis de las observaciones y recomendaciones recibidas de los auditores externos.

3. Revisión del informe de gestión.
4. Revisión de la información contenida en las cuentas anuales y estados financieros semestrales relativa a operaciones vinculadas.
5. Seguimiento de la eficacia de los procesos, riesgos y controles relevantes relacionados con el SCIIF.

Con respecto a la función de auditoría interna, el Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, y en concreto, la sección correspondiente a las atribuciones del CAC, establece como responsabilidad de este Comité, entre otras:

"En relación con los sistemas de información y control interno:

(iii) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponiendo la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como el presupuesto de dicho servicio, recibiendo información periódica sobre sus actividades y verificando que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes".

En julio de 2009 el CAC aprobó el Estatuto de la Función de Auditoría Interna de Colonial. Entre las principales responsabilidades de esta función se incluyen la verificación periódica del grado de aplicación de las políticas y procedimientos aprobados que conforman el sistema de control interno, aportando en su caso sugerencias para su mejora.

En la actualidad, el CAC ya ha aprobado el Plan de Auditoría Interna del ejercicio 2018, en el que se incluyen las actuaciones necesarias para la supervisión y evaluación de los procedimientos de control interno, la realización de trabajos específicos para verificar la eficacia operativa del SCIIF de Colonial, reportando de forma regular las incidencias detectadas y las acciones de mejora necesarias, así como su potencial impacto sobre la información financiera, una vez contrastadas con las áreas auditadas.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El artículo 8 del Reglamento del Consejo de Administración de Colonial establece lo siguiente:

"Las relaciones del Consejo de Administración con el auditor externo se realizarán a través del Comité de Auditoría y Control."

En este sentido, el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración regula el funcionamiento del CAC, y entre otros aspectos, establece las siguientes funciones:

1. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la Sociedad, evaluando los resultados de cada auditoría, correspondiéndole además en relación con el auditor externo, la función de) recabar regularmente del auditor de cuentas información sobre el plan de auditoría y su ejecución.
2. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría.
3. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

Todas estas actividades de supervisión del Consejo de Administración y del CAC de la Sociedad son realizadas a lo largo del año e incluidas en el orden del día de las diferentes sesiones en función del calendario establecido para cada año.

F.6 Otra información relevante

No se han identificado aspectos adicionales a desglosar.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

El CAC y la función de auditoría interna llevan a cabo las actividades de supervisión del SCIIF, que complementan con las aportaciones del auditor externo respecto la identificación, en su caso, de debilidades de control interno identificadas en el transcurso de su trabajo de auditoría externa.

Estas actividades de supervisión se valoran adecuadas y suficientes por lo que no se ha considerado necesario someter a revisión externa adicional la información del SCIIF.

G. Grado de seguimiento de las recomendaciones de gobierno corporativo

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.

- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure

conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Explique

Durante la primera mitad de 2017 la Sociedad cumplía con la recomendación en la medida en que no tenía la consideración de sociedad de elevada capitalización. A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad, habiendo obtenido la consideración de entidad de elevada capitalización, no cumple con la recomendación, si bien el porcentaje de consejeros independientes es prácticamente la mitad del total de consejeros, al ser 4 consejeros independientes sobre un total de 10 consejeros. En este sentido, se informa que el número de consejeros independientes de Colonial es igual al número de consejeros dominicales, y, en cualquier caso, superior al número de consejeros ejecutivos.

De esta forma, si bien el porcentaje de consejeros independientes no alcanza el 50% dispuesto por la recomendación, la Sociedad estima que la representación de dicha tipología de Consejeros es elevada, de forma que la totalidad de intereses quedan debidamente representados en el órgano de administración.

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente. Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.

- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.

- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple

Durante la primera mitad de 2017 a la Sociedad no le resultaba de aplicación la recomendación en la medida en que no tenía la consideración de sociedad de elevada capitalización. A 31 de diciembre de 2017, habiendo adquirido la consideración de entidad de elevada capitalización, la Sociedad no cumple con la recomendación, si bien, atendiendo a la estructura actual de la Sociedad, se considera conveniente mantener una única comisión de nombramientos y retribuciones.

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.

- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.

- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple

H. Otras informaciones de interés

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

Con fecha 19 de junio de 2017 Colonial ha entrado a formar parte del Ibex 35 el, lo cual ha supuesto que a mitad de año ha pasado a considerarse sociedad de elevada capitalización de conformidad con las recomendaciones del *Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas*, aprobado por la CNMV en febrero de 2015.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

A.2. En relación con D. Carlos Fernández González, adicionalmente, y como “otros vínculos estrechos” de los consejeros, se indica la siguiente información:

Derechos indirectos				
Nombre o denominación social del consejero	Vínculo estrecho ^(*)	Número de derechos de voto	Número de acciones equivalente	% sobre el total de derechos de voto
D. Carlos Fernández González	Finaccess México, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión ^(**)	4.239.062	4.239.062	0,974

(*) Persona jurídica o negocio jurídico fiduciario cuyos intereses económicos son en gran medida equivalentes a los del directivo o del consejero.

(**) El titular de la participación es Latin 10, SA de CV, fondo gestionado independientemente por Finaccess Mexico, SA de CV (filial de Grupo Finaccess, quien se ha acogido al artículo 26 del Real Decreto 1362/2007).

A.9. bis. Para su cálculo se ha atendido a las instrucciones recogidas en la *Circular 5/2013, de 12 de junio, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que establece los modelos de informe anual de gobierno corporativo de las sociedades anónimas cotizadas, de las cajas de ahorros y de otras entidades que emitan valores admitidos a negociación en mercados oficiales de valores*, reflejándose el capital social que no está en manos de accionistas significativos, los miembros del Consejo de Administración y en autocartera.

C.1.11. Se informa que la Sociedad es el administrador único de Colonial Tramit, S.L., Colonial Invest, S.L., Morage Inversiones 2014, S.L. y Danieltown Spain, S.L., siendo D. Pedro Viñolas Serra, en su condición de Consejero Delegado de Colonial, el representante persona física de la Sociedad en su condición de administrador único de estas entidades.

C.1.15. En relación con el importe de la remuneración global del Consejo de Administración indicado en el mencionado apartado, se informa que los Consejeros, en su condición de tales, perciben hasta una remuneración máxima de 1.900.000 euros, conforme a la política de remuneraciones aprobada por la Junta General de Accionistas de 29 de junio de 2016, remuneración de la que los consejeros con cargos o funciones ejecutivas (Presidente y Consejero Delegado) no participan, conforme a la indicada política.

Por consiguiente, la información que consta en el indicado apartado del Informe Anual de Gobierno Corporativo recoge la retribución total de los consejeros, tanto de los consejeros ejecutivos como de los consejeros que únicamente ostentan la condición de tales.

C.1.45. Si bien los contratos de los consejeros no tiene que aprobarse por la Junta General, los términos y condiciones generales de los mismos se recogen en la Política de Remuneraciones que sí es aprobada por la misma.

En relación con las funciones del Consejero Coordinador de la Sociedad, se informa que durante el ejercicio 2017 dicho consejero ha celebrado tres reuniones, de carácter preparatorias, con los consejeros independientes, atendiendo tanto a las funciones que legalmente tiene encomendadas el Consejero Coordinador (art. 529 septies Ley de Sociedades de Capital), como a las recomendaciones de buen gobierno que al efecto determina el *Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas*, aprobado en febrero de 2015 por la CNMV (recomendación 34).

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de junio de 2010.

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias. Dicho acuerdo fue comunicado a la Administración Tributaria con fecha 8 de enero de 2016.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de fecha 22 de febrero de 2018.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí No

Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe

Motivos (en contra, abstención, no asistencia)

Explique los motivos





Glosario
y APM

Glosario

Beneficios por acción (BPA)	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas dividido entre el número de acciones.
BD	Business District, distrito de negocios.
Capitalización bursátil	Es el valor del capital de la sociedad obtenido a partir de su cotización en bolsa. Se obtiene multiplicando el precio de la cotización de sus acciones por el número de las acciones en circulación.
CBD	Central Business District, distrito central de negocios.
Compañía <i>property</i>	Inmobiliaria patrimonialista con inmuebles en alquiler.
Cartera/superficie en explotación	Inmuebles/superficie con capacidad de generar rentas a la fecha cierre.
EBIT	Calculado como el beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y por deterioro.
EBITDA	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
EPRA	European Public Real Estate Association: Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas Europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir para el sector.
<i>Free float</i>	Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlada por accionistas de forma estable.
GAV excl. <i>Transfer costs</i>	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo " <i>transfer costs</i> " / costes de transacción.
GAV incl. <i>Transfer costs</i>	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, antes de restar costes de transacción.
GAV Matriz	Valor de los activos ostentados directamente + NAV de la participación del 55% en el SPV de Torre Marenstrum + Valor JV Plaza Europa + NAV de la participación del 58,5% en SFL + NAV participación Axiare + Valor de la autocartera
<i>Holding</i>	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

JV	<i>Joint Venture</i> (asociación entre dos o más empresas).
Like-for-Like Valoración	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones).
LTV	<i>Loan to Value</i> (Deuda financiera neta / GAV del negocio).
EPRA Like-for-Like Rentas	Datos comparables entre dos periodos, se excluyen: 1) inversiones & desinversiones, 2) movimientos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, 3) otros ajustes atípicos como por ejemplo indemnizaciones en caso de salida anticipada de inquilinos. Cálculo basado en recomendaciones EPRA.
EPRA NAV	El EPRA <i>Net Asset Value</i> (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.
EPRA NNNAV	El EPRA NNNAV se calcula ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento.
EPRA Cost Ratio	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos por rentas brutos.
Ocupación física	Porcentaje: Metros cuadrados ocupados de la cartera / superficie en explotación de la cartera.
Ocupación financiera	Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).
Desocupación EPRA	Superficies desocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado. Cálculo basado en recomendaciones EPRA.
Potencial de Reversión	Resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes. No incluye proyectos y rehabilitaciones.
Proyectos en curso	Inmuebles en desarrollo a la fecha de cierre.

RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors.
SFL	Société Foncière Lyonnaise.
Take up	Demanda materializada en el mercado de alquiler entendida como nuevos contratos firmados.
TMN	SPV entre Colonial (55%) y Gas Natural (45%) en relación al activo Torre Marenostrum.
Valuation Yield	Tasa de capitalización aplicada por los tasadores independientes en la valoración.
Yield on cost	Renta de mercado 100% alquilado / Valor de mercado al inicio del proyecto, neto del deterioro de valor, añadiendo el capex invertido.
Yield ocupación 100%	<i>Passing rents</i> + espacios vacíos alquilados a renta mercado/valor de mercado.
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Ingresos por rentas anualizados en base a la " <i>passing rent</i> " a fecha de cierre de balance minorada por los gastos no repercutidos / Valor de Mercado incl. <i>transfer costs</i> .
EPRA Topped-Up Net Initial Yield	EPRA <i>Net Initial Yield</i> eliminando el impacto negativo de las carencias en los ingresos por rentas.
Yield bruta	Rentas Brutas/Valor de Mercado excl. <i>transfer costs</i> .
Yield neta	Rentas Netas/Valor de Mercado incl. <i>transfer costs</i> .
€m	Millones de euros.

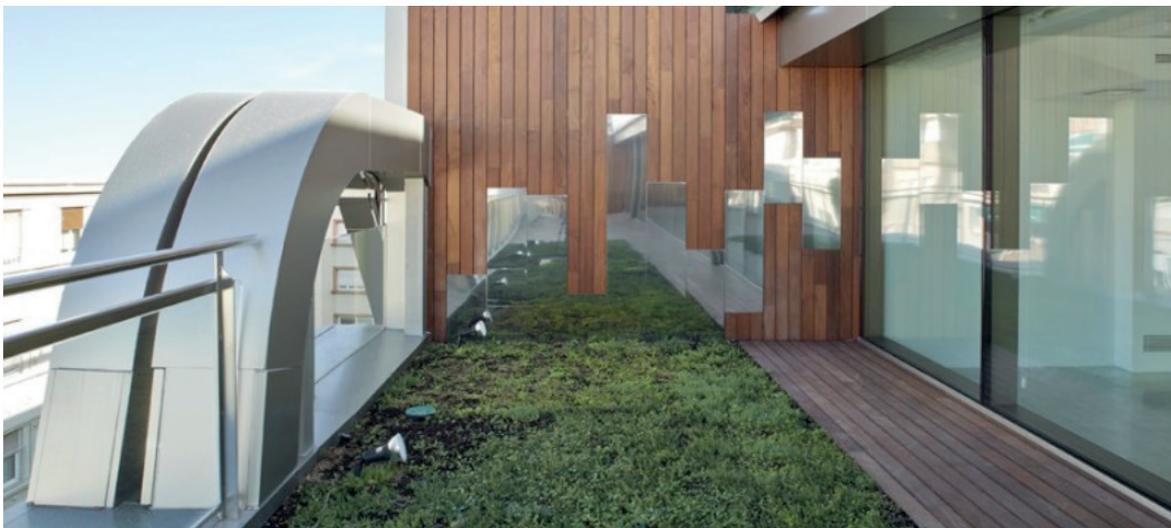
Medidas alternativas de rendimiento

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

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

Medida Alternativa de Rendimiento	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Like-for-Like Rentas	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida "Importe neto de la cifra de negocio" comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.
Like-for-Like Valoración	Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera.
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida "Efectivo y medios equivalentes" entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.

Medida Alternativa de Rendimiento	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
LtV Holding o LtV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida “Efectivo y medios equivalentes” entre la suma de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y el EPRA NAV de todas sus participaciones financieras en sociedades dependientes.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.



Datos de contacto

Relación con inversores

Tel. +34 93 404 7898
inversores@inmocolonial.com

Oficina del Accionista

Tel. +34 93 404 7910
accionistas@inmocolonial.com

Web

www.inmocolonial.com

Datos de registro Mercado de Capitales

Mercado Continuo

Bloomberg: COL.SM
Código ISIN: ES0139140042
Índices: MSCI, EPRA (FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe
y FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone), IBEX35,
Global Property Index 250 (GPR 250 Index) & índice Ibex Medium Cap.

Colonial



P.º 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