





Esta es nuestra **Comunicación sobre el Progreso** en la aplicación de los principios del **Pacto Mundial de las Naciones Unidas**.

Agradecemos cualquier comentario sobre su contenido.

Índice

01. Principales magnitudes	5
02. Aspectos clave 2020	11
03. Entrevista al Presidente y CEO	27
04. Estrategia y mercado	33
05. Evolución del negocio	45
06. Gestión de riesgos	87
07. Gestión de nuestros impactos en ESG	103
08. Sostenibilidad ambiental	129
09. Equipo de profesionales	191
10. Contribución social	227
11. Clientes y usuarios	235
12. <i>Governance</i>	249
13. Ratios EPRA	307
14. Portafolio Colonial	317
15. Indicadores clave de sostenibilidad GRI & EPRA BPR'S	361
16. Sobre el Informe	395
17. Glosario y medidas alternativas de rendimiento	405
18. Informe de Aseguramiento Limitado Independiente PwC	411
Información adicional:	
01. Anexos	417
1.1. Balance consolidado	418
1.2. Series históricas	419
02. Cuentas anuales 2020	422
03. Información anual de gobierno corporativo 2020	525



01

Principales magnitudes



Principales magnitudes



11,27 €/acción

Net Tangible Assets /
Net Asset Value (NAV) resiliente



12 €bn

Valor de los activos +1,2%
like-for-like



27,06 cts.€/acción

Beneficio neto recurrente por acción



138 €M

Resultado neto recurrente



340 €M

Ingreso por rentas



318 €M (+2%)

EBITDA rentas like-for-like



+3%

EBITDA cartera de oficinas
like-for-like



99%⁽¹⁾ (París 100%)

Collection rates en oficinas
para el 4T 2020



95% (Madrid 97%)

Sólidos niveles de ocupación de oficinas



> 600€M

Desinversiones con prima de doble
dígito sobre GAV⁽²⁾



63% anual

Energía renovable +467 p. b.



93 %

Certificación energética



-19%

Reducción intensidad energía LFL 20/19



-50%

Intensidad emisiones GEI (Alcances 1 y 2)
LFL 20/19



27% +4 p. p.

Mujeres en el Consejo

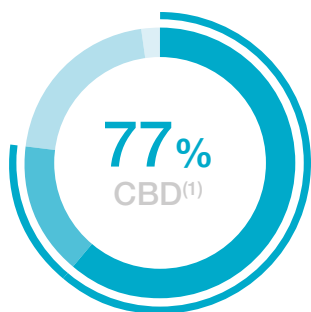
(1) Nivel de cobros 4T 2020.

(2) Una parte del volumen de desinversiones del programa Alpha V, 282 €m, se ha escriturado a inicios del 1T 2021.



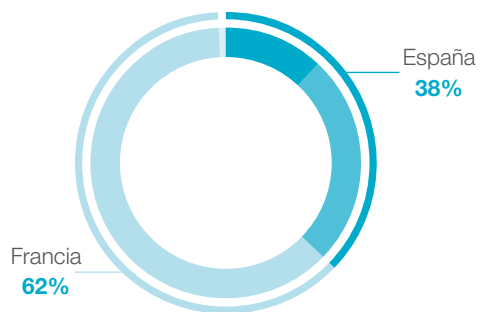
Nota: Sin incluir centros logísticos y otros.

Valoración de oficinas por zonas



• Prime CBD • CBD • BD • Otros

Valoración por mercado



• Barcelona • Madrid • París • Otros

Rating S&P

BBB+

Mayor rating inmobiliario en España

LTV

36%

Con una liquidez de más de 2.309 €M

(1) CBD Barcelona, incluye los activos del segmento de mercado de 22@.

EPRA Performance Measures

Tabla Resumen

▼ A 31 de diciembre

	12/2020		12/2019	
	€m	€ por acción	€m	€ por acción
EPRA <i>Earnings</i>	133	0,26	142	0,28
EPRA NTA	5.728	11,27	5.825	11,46
EPRA NDV	5.195	10,22	5.348	10,53
	2020		2019	
EPRA <i>Net Initial Yield</i>		2,9%		2,8%
EPRA <i>"topped-up" Net Initial Yield</i>		3,1%		3,2%
EPRA <i>vacancy rate</i>		4,8%		2,4%
EPRA <i>Cost ratio</i> (incluyendo costes de desocupación)		20,1%		20,4%
EPRA <i>Cost ratio</i> (excluyendo costes de desocupación)		18,7%		19,1%



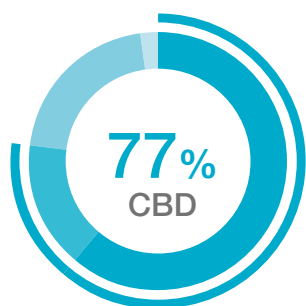
EPRA: European Public Real Estate Association: Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas Europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir para el sector. (www.epra.com)



Valor de activos sólido basándose en una estrategia de oficinas diversificada con foco en *prime*

▼ Hitos financieros	2020	2019	Var.	LFL
Net Tangible Assets (NAV) - €/acc.	11,27	11,46	(1,7%)	
BPA recurrente - Cts.€/acc	27,06	27,40	(1,2%)	
Ingresos por rentas - €m	340	352	(3%)	(1,1%)
EBITDA rentas - €m	318	322	(1%)	+2%
Resultado neto recurrente - €m	138	139	(1%)	
Resultado neto - €m	2	827	n. a.	
GAV Grupo - €m	12.020	12.196	(1,4%)	+1,2%
Net Tangible Assets (NAV) - €m	5.728	5.825	(1,7%)	

▼ Exposición única a Prime



• Prime CBD • CBD • BD • Otros

▼ Net Tangible Assets / Net Asset Value (NAV) resiliente de 11,27 €/acción

- ▶ Net Tangible Assets (NTA) incluyendo dividendo de 11,47 €/acción, estable respecto al año anterior
- ▶ Net Reinstatement Value de 12,20 €/acción

▼ Valor de activos de 12 €bn, +1,2% like-for-like

- ▶ París +4% like-for-like interanual y +3% like-for-like en el 2S 2020
- ▶ Madrid & Barcelona (3%) like-for-like interanual y (1%) like-for-like en el 2S 2020

▼ Resultado neto recurrente estable respecto al año anterior

- ▶ Beneficio neto recurrente por acción de 27,06 cts.€
- ▶ Resultado neto recurrente de 138 €m

▼ Ingresos & EBITDA por rentas sólidos

- ▶ Ingresos por rentas de 340 €m, (1%) like-for-like
- ▶ EBITDA rentas de 318 €m, +2% like-for-like
- ▶ EBITDA cartera de oficinas, +3% like-for-like

▼ Fundamentales operativos estables

- ▶ Nivel de cobro *collection rates* para el 4T 2020 del 99%⁽¹⁾ en oficinas (100% en París)

▼ Hitos operacionales

Desocupación EPRA	4,8%
"Collection Rate" Oficinas ⁽¹⁾	99%
Release Spread ⁽²⁾	+17%
Barcelona	+45%
Madrid	+15%
París	+6%
Crecimiento rentas ⁽³⁾	+6%
Barcelona	+6%
Madrid	2%
París	+9%

- ▶ Sólidos niveles de ocupación del 95% (97% en Madrid)
- ▶ Captura de crecimiento en rentas firmadas
 - ▶ +6% vs. renta de mercado 12/19⁽³⁾
 - ▶ +17% de *release spread*⁽²⁾

▼ Gestión activa de la cartera con prima sobre NTA

- ▶ Desinversiones por más de 600 €m con prima de doble dígito sobre GAV⁽⁴⁾
- ▶ Aceleración de las desinversiones en el 4T 2020 (Alpha V⁽⁴⁾)
- ▶ Prealquiler en tres activos de la cartera de nueve proyectos (Marceau 100% pre-let en 2020)

▼ Un balance reforzado

- ▶ LTV 12/20 del 36% con una liquidez de 2.309 €m
- ▶ LTV proforma del 34,8% incluyendo las desinversiones Alpha V⁽⁴⁾
- ▶ Rating S&P de BBB+ confirmado (mayor *rating* inmobiliario en España)

▼ Excelencia en ESG

- ▶ GRESB 2020 *rating* de 90 puntos, +17% vs. año anterior
- ▶ CDP 2020 *rating* de A- confirmando el liderazgo en descarbonización
- ▶ Ratings 2020 en la banda alta en Sustainalytics, Vigeo & MSCI

(1) Nivel de cobros 4T 2020.

(2) Renta firmada en renovaciones vs. renta anterior.

(3) Renta firmada vs. renta de mercado a 31/12/2019 (ERV 12/19.)

(4) Una parte del volumen de desinversiones del programa Alpha V, 282 €m, se ha escriturado a inicios del 1T 2021.



02

Aspectos clave 2020

2.1

Resultados anuales

2.2

Fundamentales operativos resilientes

2.3

Entrega de proyectos con importantes avances

2.4

Exitosa ejecución del programa de desinversiones

2.5

Estrategia ESG

2.6

Una estructura de capital sólida

2.7

Un posicionamiento estratégico *prime* con gran resiliencia

2.1. Resultados anuales

Net Tangible Assets / Net Asset Value (NTA) de 11,27 €/acción, 11,47 € incluyendo el dividendo pagado, en línea con el año anterior

Colonial cierra el ejercicio 2020 con un **valor neto de los activos (NTA) de 11,27 €/acción** que, incluyendo el dividendo pagado de 20 cts.€/acción, asciende a 11,47 €/acción, estable respecto al NTA (NAV), de 11,46 €/acción del ejercicio anterior (+0,1%).

La evolución estable del NTA (NAV) se sustenta en el comportamiento defensivo del valor de los activos. Destaca el crecimiento de valor del portafolio de París, que ha compensado la ligera corrección del portafolio de Madrid y Barcelona.

Entre los principales aspectos que explican la evolución del NTA (NAV), cabe destacar:

1. Un crecimiento +4% *like-for-like* en 2020 de la cartera de activos en París.
2. Una exitosa gestión de la cartera de proyectos con altos niveles de prealquiler.
3. Una ejecución resiliente de la cartera de contratos que supera ERV del año anterior.
4. Una generación de *cash flow* estable, manteniendo un resultado recurrente de 27 cts.€/acción.
5. Una favorable situación de los mercados de inversión para activos *prime*, especialmente en el segundo semestre de 2020, permitiendo desinversiones con prima de doble dígito sobre GAV.

El elevado interés del mercado de inversión por activos *Core-CBD*, con un incremento de transacciones y precios durante el segundo semestre del año, ha permitido una favorable evolución del valor en el segundo semestre compensando la ligera corrección del NTA en el primer semestre, cerrando el año con un valor neto de activos estable, incluyendo el dividendo pagado.

Valor de los activos de 12.020 €m +1,2% *like-for-like* (París +4% *like-for-like*)

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2020 asciende a 12.020 €m (12.631 €m incluyendo *transfer costs*), lo que muestra un incremento del +1,2% en términos comparables *like-for-like* respecto al año anterior. Incluyendo las desinversiones escrituradas en el año 2020 por 313 €m, el valor de los activos ha disminuido en un 1%.

La variación en el segundo semestre del año 2020 asciende a un +1,3% *like-for-like*, compensando la corrección del primer semestre de 2020.

Las carteras de activos de Barcelona y Madrid han corregido ligeramente en términos comparables, (3%) *like-for-like*. Dicha corrección se concentra principalmente en el primer semestre del ejercicio, con una variación del (2%) *like-for-like*, dado que en el segundo semestre del año la corrección ha sido casi inapreciable, (1%) *like-for-like*.

En París, el valor del portafolio ha aumentado un +4% *like-for-like*, gracias a la robustez de la cartera *prime* de París, así como a los avances en la cartera de proyectos. Después de un crecimiento del +1% en el primer semestre del ejercicio, destaca la aceleración del crecimiento de valor del portafolio de París en el segundo semestre del año, con un +3% *like-for-like*, mostrando el interés de los inversores por los activos *prime* en París.

El comportamiento defensivo de la cartera de inmuebles de Colonial se debe a:

1. La elevada concentración en ubicaciones *Prime CBD* con fundamentales fuertes que permiten una mayor protección en ciclos recesivos y un mejor perfil de crecimiento en ciclos alcistas.
2. La elevada calidad de los inmuebles que permite atraer clientes de máxima solvencia que permanecen con altos índices de lealtad.
3. Una acertada estrategia de diversificación que permite optimizar el perfil de riesgo de la cartera, tal y como muestran los resultados del ejercicio 2020, en los cuales los activos de París han permitido compensar la ligera corrección de valores en Barcelona y Madrid.

4. Un enfoque industrial de creación de valor a través del reposicionamiento de inmuebles, pudiendo crear valor inmobiliario "Alpha", que permite crear un diferencial respecto al mercado y ofrecer un posicionamiento más defensivo.

Beneficio neto recurrente de 27 cts.€/acción

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2020 con un resultado neto recurrente de 138 €m, en línea con el año anterior.

El beneficio neto recurrente por acción asciende a 27,06 cts.€/acción

La ligera disminución del beneficio neto recurrente de (1,7 €m), (1%) vs. año anterior, se debe principalmente a las desinversiones de los activos no estratégicos, materializadas principalmente en el segundo semestre de los ejercicios 2019 y 2020. Dichas desinversiones han supuesto un impacto por menos rentas en el resultado recurrente de 9 €m.

En consecuencia, el beneficio neto recurrente por acción, sin considerar las ventas de activos no estratégicos señaladas, se hubiera situado en 28,83 cts.€/acción, lo que supone un incremento del +5% en términos comparables.

El resultado neto del Grupo, incluyendo la variación de valor de los activos registrada a 31 de diciembre de 2020, así como el impacto de las ventas de activos y otros impactos no recurrentes asciende a 2 €m.

Sólido incremento *like-for-like* de los ingresos netos

Colonial cierra el ejercicio 2020 con unos ingresos por rentas de 340 €m y unas rentas netas (EBITDA rentas) de 318 €m.

Los ingresos por rentas del año 2020 han disminuido un 3%, principalmente debido a las desinversiones de activos no estratégicos.



En términos comparables, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, los ingresos por rentas han corregido únicamente en un 1%, situándose en línea con el año anterior.

Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) han aumentado un +2% en términos comparables (+3% *like-for-like* en el portafolio de oficinas).

LOS INGRESOS POR RENTAS DEL PORTAFOLIO DE OFICINAS AUMENTAN UN +1% INTERANUAL

El incremento de rentas del portafolio de oficinas se sustenta en un incremento del +2% en Barcelona, y un +15% en Madrid. Ambas ciudades muestran a su vez un sólido crecimiento de rentas *like-for-like* del +5% y del +3% respectivamente.

Los ingresos por rentas del portafolio de oficinas de París han disminuido un 6%, debido principalmente a la rotación de la cartera de proyectos y a una menor actividad en los *Business Centers* de Cloud y Édouard VII, debido a la pandemia. En términos comparables, los ingresos por rentas de oficinas se han mantenido estables, (0,7%) *like-for-like*.

Destacan los crecimientos en las rentas de los portafolios de oficinas de Madrid y Barcelona.

Los ingresos del portafolio de oficinas de **Madrid aumentan +15%**; este incremento se basa en (1) un **incremento *like-for-like* del +3,4%**, (2) un incremento de rentas del +11,4% debido a una indemnización por la salida anticipada de un cliente, así como (3) la exitosa entrega de Castellana 163 y José Abascal 56.

Los ingresos del portafolio de **Barcelona aumentan +2%**, este incremento se debe principalmente al **fuerte incremento *like-for-like* del +5%**. Asimismo, el resto de los ingresos se han visto afectados por la rotación de clientes y las desinversiones que han sido parcialmente compensadas por la adquisición del inmueble de Parc Glòries II en el año anterior.

Los ingresos del portafolio de **París se reducen un (6%)** debido principalmente a menores ingresos por la rotación de la cartera de proyectos y la menor actividad en los *Business Centers* de Cloud y Édouard VII debido a la pandemia. Excluyendo este efecto, **los ingresos por rentas comparables disminuyen ligeramente en un (0,7%) *like-for-like***.

El resto de la cartera corresponde principalmente al Hotel Indigo en París, así como a los tres activos secundarios de *retail* provenientes de la adquisición de Axiare. Este conjunto de activos, menos defensivos en la crisis actual, ha sufrido una disminución en los ingresos por rentas de 7 € *like-for-like*.



2.2. Fundamentales operativos resilientes

1. Sólidos niveles de contratación con captura de crecimientos en rentas

El negocio del Grupo Colonial ha tenido un comportamiento resiliente durante el año 2020, con un ritmo sólido en contrataciones y con niveles de ocupación elevados.

A cierre del ejercicio 2020, el Grupo Colonial ha formalizado 77 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a 97.363 m² y a rentas anuales de 36 €m. Del total del esfuerzo comercial de oficinas, un 68% (66.440 m²) corresponde a superficies renovadas repartidas en los tres mercados donde opera la compañía y el resto (30.924 m²) corresponde a altas de nuevas superficies.

RENTA DE RENOVACIÓN CON CRECIMIENTO DE DOBLE DÍGITO

Los *release spreads* (precios de alquiler firmado vs. renta anterior) firmados en este ejercicio se sitúan en un nivel de doble dígito alto, alcanzando un +17%. Dichas ratios destacan el carácter defensivo del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejoras en las rentas actuales. Destaca un elevado aumento en el portafolio de Barcelona +45%, así como un incremento sólido en Madrid +15% y París +6%.

FUERTE INCREMENTO DE RENTAS

En comparación con la renta de mercado (ERV) de diciembre de 2019, los precios de alquiler firmados han **aumentado un +6% en el ejercicio 2020**. En **Barcelona** se han firmado rentas un **+6% superiores a las rentas de mercado 12/19**; en la cartera de **París**, **el incremento respecto a la renta de mercado ha sido del +9%** y en la cartera de **Madrid**, un **+2%**.

En cuanto al esfuerzo comercial acumulado, destaca el **elevado volumen firmado en el mercado de Madrid**, que asciende a **44.592 m²**, de los cuales 37.556 m² son renovaciones y 7.036 m² corresponden a nuevos contratos. En **Barcelona se han firmado más de 28.911 m²**, de los cuales 18.308 m² son renovaciones y 10.603 m² corresponden a nuevos contratos en superficies disponibles.

En **París se han firmado 23.861 m²**, de los cuales 10.576 m² son renovaciones y 13.284 m² corresponden a nuevos contratos. De estos nuevos contratos, destacamos que 9.586 m² corresponden **al proyecto Marceau**, inmueble se ha prealquilado al 100% durante la pandemia de la COVID-19. En cuanto a las renovaciones, destacamos

la de casi 6.000 m² en el activo Édouard VII, así como la de más de 2.600 m² en el activo Cézanne Saint Honoré.

EVOLUCIÓN DEL ESFUERZO COMERCIAL DURANTE LA PANDEMIA

El volumen de contratos firmados en periodo COVID-19 (segundo, tercer y cuarto trimestre del ejercicio 2020) se sitúa por encima del volumen firmado en el primer trimestre de 2020 (periodo pre-COVID), con unos niveles de precios de alquiler firmados elevados.

Si bien durante el primer trimestre de 2020, pre-COVID, se firmaron cerca de 14.000 m², esta cifra fue superada en cada uno de los siguientes trimestres con una superficie firmada cercana a los 30.000 m² en cada trimestre, en particular 28.709 m² durante el segundo trimestre, 26.600 m² durante el tercer trimestre y 28.516 m² durante el cuarto trimestre.

Los *release spreads*⁽¹⁾ del periodo COVID se han situado en un +17%, nivel de doble dígito alto comparable con la situación pre-COVID. Destacan Barcelona con un +44% y Madrid con un +15%.

El crecimiento de rentas durante el periodo COVID ha sido del +5%, impulsado por París con un +10% y Barcelona con un +5%. Madrid se sitúa en un +2%, debido a una renovación de un contrato que se ha realizado con ligera corrección. Excluyendo este contrato, el resto del portafolio ha crecido un +7% respecto a la renta de mercado a diciembre de 2019.

2. Sólidos niveles de ocupación

La **desocupación total del Grupo Colonial** a cierre del ejercicio 2020 **se sitúa en un 4,8%**, ratio en línea con el de los últimos trimestres, aunque por encima de la ratio de hace un año. Destaca la mejora de desocupación en el portafolio de oficinas de Madrid, que alcanza un 3%.

La desocupación financiera del portafolio del Grupo Colonial se muestra a continuación:

En el **portafolio de oficinas de Madrid** la desocupación se ha reducido hasta un **3,1%**, **mejorando en +120 p. b. respecto al año anterior**, debido principalmente a la ocupación del 100% del activo Josefa Valcárcel 40 bis, entre otros.

(1) Renta firmada en renovaciones vs. renta anterior.



El **portafolio de oficinas de Barcelona** tiene una **desocupación del 4,6%**, ratio en línea con los últimos trimestres, pero que se **ha visto incrementado en 262 p. b. respecto a la ratio de hace un año**, debido principalmente a la rotación de clientes en varios activos y nuevas entradas en explotación.

La cartera de **oficinas de París** presenta un **nivel de desocupación del 5,6%**, ratio que se ha visto incrementada respecto a la del cierre del ejercicio 2019, debido principalmente a la entrada en explotación de rehabilitaciones finalizadas en los activos de Grenelle y Édouard VII. Las nuevas superficies entregadas ofrecen un potencial de *cash flow* por rentas adicional, dado que representan una oferta de máxima calidad en el centro de París, que actualmente es escasa en el mercado. **Sin tener en cuenta el activo de Grenelle, la desocupación de París se sitúa en el 3%.**

3. Cartera de clientes y negociaciones COVID-19

El Grupo Colonial dispone de una cartera de clientes diversificada por sectores y con elevados niveles de lealtad, permanencia y solvencia.



Esta gran resiliencia de la cartera de clientes ha sido la base por la cual **los niveles de cobro⁽¹⁾ (*collection rates*) del cuarto trimestre de 2020 se han mantenido altos, situándose en un 99% para el portafolio de oficinas (100% en París).**

Debido a la crisis de la COVID-19, el equipo comercial del Grupo Colonial ha analizado y negociado sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificación en el pago de rentas con un foco especial en todas aquellas empresas que se encuentren en dificultades financieras, como resultado y en el marco de la prohibición del desarrollo de sus actividades en el sector del comercio o del ocio.

El 41% de los clientes del Grupo Colonial han mantenido conversaciones con el equipo comercial, y se ha cerrado a fecha actual la totalidad de las negociaciones en la cartera en relación con la primera y la segunda ola.

El impacto de dichos acuerdos se sitúa en un 4,5% de los "ingresos por rentas pasantes anuales"⁽²⁾ de la cartera de contratos a 31 de diciembre de 2020.

Cabe destacar que se han negociado como contrapartida extensiones en los contratos, mejorando la vida media de los vencimientos de la cartera de alquileres.

El impacto en la cuenta de resultados 2020 de dichos acuerdos es de 6 €m.

(1) Niveles de cobro *collection rates* para el 4T.

(2) Rentas anualizadas de cartera de contratos a 31 de diciembre de 2020.

2.3. Entrega de proyectos con importantes avances

Evolución y avance de la cartera de proyectos

Colonial continúa con avance sólido el desarrollo su cartera de nueve activos con más de 189.000 m² situados en el centro de las ciudades de Barcelona, Madrid y París. De los nueve proyectos en curso, tres ya están totalmente prealquilados a fecha actual.

Entre los proyectos de mayor volumen, destacan los tres proyectos de París y el Campus Méndez Álvaro, en el sur de la Castellana de Madrid. De los proyectos de París, dos de ellos, Louvre Saint Honoré y Marceau ya están 100% prealquilados.

En Madrid destacan adicionalmente los proyectos de Velázquez 80 y Miguel Ángel 23, proyectos referencia del *prime* CBD de Madrid y que se entregarán a finales del ejercicio 2021. Ya se ha comenzado la fase de precomercialización de los proyectos y se ha recibido muy buena respuesta de mercado. El principal interés viene por parte de clientes del sector financiero y servicios con demandas superiores a los 2.000 m².

Por su parte el proyecto en Diagonal 525 de Barcelona se encuentra en fase final y su entrega está prevista durante el primer trimestre de 2021. Este activo **está íntegramente preaquilado a Naturgy** a rentas récord del mercado *prime* CBD de Barcelona.

Exitoso grado de avance de proyectos - Marceau en *prime* CBD de París

Merece especial atención el caso de **Marceau, situado a escasos metros de la Place de l'Étoile, en el epicentro del *prime* CBD de París**. Los trabajos avanzan a buen ritmo y la fecha de entrega no se ha visto modificada por el efecto de la pandemia. El gran atractivo comercial de este proyecto ha hecho que se haya **prealquilado al 100% durante la pandemia de la COVID-19**.

Durante el periodo más duro de la pandemia, Colonial y Goldman Sachs firmaron el contrato de prealquiler de 6.000 m², el cual tendrá una duración de 12 años, nueve de los cuales son sin posibilidad de cancelación anticipada. Con esta operación, Goldman Sachs, uno de los grupos de

banca de inversión y de gestión de valores más grande del mundo, pretende elevar su presencia en el país galo y permitirá duplicar la plantilla de la compañía en París.

Asimismo, durante el tercer y cuarto trimestres, se han firmado contratos de prealquiler para ocupar las dos plantas restantes y alcanzando una ocupación del 100%. Ambos contratos se han firmado en muy buenos términos respecto al precio de alquiler.

Exitosa entrega de proyectos - Castellana 163

Durante el ejercicio 2020, el Grupo Colonial ha entregado exitosamente el proyecto de Castellana 163 en el CBD de Madrid, constituyéndose como un referente en su zona.

El edificio de Castellana 163 fue adquirido en el primer trimestre de 2017 a través de una operación fuera de mercado a precios muy favorables. Su total reposicionamiento se ha llevado a cabo de manera faseada según iban venciendo los contratos con los clientes.

El proyecto, diseñado por Colonial, ha maximizado la superficie alquilable del edificio y la ha aumentado en más de 1.000 m². Entre el resto de las características técnicas del proyecto, destaca la nueva fachada que aumenta la luz natural en un 45% y el diseño de sus dos entradas, que atrae a clientes *prime*.

Desde el inicio del proyecto, Castellana 163 ha sido objeto de gran interés comercial por parte de clientes "AAA" y actualmente cuenta con una ocupación del 91%. La renta media de los espacios alquilados se sitúa por encima de 28 €/m²/mes, alcanzando un *release spread* casi del 100% (la renta media del activo previa al proyecto era de 14 €/m²/mes).

Tras finalizar el proyecto y comercializar los espacios a rentas por encima del ERV, la compañía ha obtenido una valoración de 1,8x veces el coste total del proyecto (coste de adquisición más *capex* invertido).

Esta creación de valor inmobiliaria es el ejemplo de la creación de valor "Alpha" que permite obtener un diferencial en rentabilidad para los accionistas de Colonial.

2.4. Exitosa ejecución del programa de desinversiones

Desinversiones de más de 600 €m con prima de doble dígito sobre GAV

Durante el ejercicio 2020, el Grupo Colonial ha desinvertido un total de 617 €m⁽¹⁾ de activos maduros y no estratégicos, de los cuales 413 €m⁽¹⁾ corresponden al programa Alpha V ejecutado a finales del año 2020.

Desinversiones Alpha V – Más de 400 €m en el 4T 2020⁽¹⁾

A finales del 2020 y principios del 2021, Colonial ha ejecutado el proyecto Alpha V por un valor de 413 €m y una prima de doble dígito sobre la última valoración.

Este proyecto incluye la desinversión de dos activos de oficinas maduros, un activo de oficinas con localización secundaria, un activo comercial deslocalizado y el cobro del último activo incluido en la venta del portafolio logístico.

Con estas desinversiones, el Grupo Colonial ha superado el objetivo indicado en el Capital Markets Day sobre volumen de desinversión estimada para el resto del año, que se situó en 300 €m.

A finales del año 2020 se firmó en Madrid la venta de Av. Bruselas 38, activo situado en Arroyo de la Vega, zona secundaria de Madrid. Tras terminar el proyecto y alquilarlo a precios de mercado y con un vencimiento a largo plazo, Colonial ha vendido el activo cristalizando una importante plusvalía sobre el coste total del proyecto (coste total = precio de adquisición + capex invertido).

En París, se han realizado dos desinversiones de activos core maduros, el activo 112 Wagram y el activo 9 Percier, con una prima del +16% sobre valoración y con una repercusión de más de 20.000 €/m². Dichas operaciones muestran el apetito de los inversores en el mercado de París, con una especial aceleración en el segundo semestre.

Adicionalmente, Colonial ha vendido el activo comercial Les Gavarres, proveniente de la compra de Axiare y ha formalizado la venta del último activo del paquete logístico dentro del acuerdo anunciado en agosto de 2019.

Desinversiones 2T 2020 y 3T 2020

Durante el segundo y el tercer trimestre del ejercicio 2020 (en pleno periodo COVID-19) el Grupo Colonial ha desinvertido más de 204 €m de activos *non-core* correspondiente a 11 inmuebles con una superficie total de 223.543 m² sobre rasante.

En particular, se ha ejecutado una parte de la opción de compra sobre el portafolio logístico, la venta de dos edificios de oficinas secundarios en Barcelona, el inmueble de Berlín-Numancia y el de Plaza Europa 40-42, así como el Hotel Mojácar.

Las operaciones se enmarcan en una estrategia de rotación recurrente del portafolio (*capital allocation*) desvirtuando producto maduro y/o no estratégico para:

1. Optimizar la calidad y el retorno del portafolio, incrementando aún más el peso de oficinas *prime* con interesantes rentabilidades ajustadas al riesgo.
2. Liberar capital para reforzar la estructura de capital y maximizar la rentabilidad para el accionista de Colonial.



(1) Una parte del volumen de desinversiones del programa Alpha V, 282 €m, se ha escriturado a inicios del 1T 2021.

2.5. Estrategia ESG

1. Estrategia Corporativa & Plan Estratégico de Descarbonización

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

A finales del ejercicio 2018, el Grupo Colonial creó el **Comité de ESG** para acelerar la implementación operativa del Plan Estratégico de ESG. Dicho Comité está integrado por siete miembros del Comité de Dirección de Colonial.

Adicionalmente y para acelerar el liderazgo estratégico en materia de ESG, Colonial constituyó a finales del ejercicio 2020 una **Comisión de Sostenibilidad**. Dicha Comisión está formada por cinco miembros del Consejo de Administración de Colonial, en particular por doña Silvia M. Alonso-Castrillo Allain, don Adhane Moussanif, don Luis Maluquer Trepas, doña Ana Bolado Valle y doña Ana Peralta Moreno.

Asimismo, la compañía está trabajando en la implementación del plan estratégico de descarbonización. Dicho plan supone el compromiso del Grupo Colonial para que en el año 2050 todo su portafolio de oficinas sea neutro en emisiones de carbono, y estar totalmente alineado con el acuerdo de París, celebrado en diciembre de 2015.

Para el Grupo Colonial ello implica (i) ser neutrales en emisiones de carbono para 2050 y (ii) reducir los alcances 1 y 2 en un (75%) hasta 2030 desde el año base 2015.

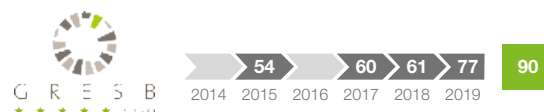
2. Importantes avances en los índices

El ejercicio 2020 ha sido un año muy satisfactorio en materia de ESG. En este sentido, el Grupo Colonial ha logrado unos importantes avances en los índices de sostenibilidad:

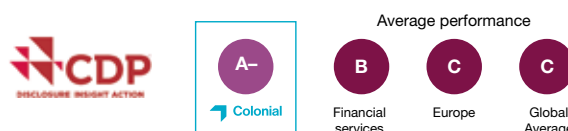
1. Colonial ha obtenido por 5º año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR, que certifica los más altos estándares de *reporting* en materia de ESG.



2. Colonial ha obtenido una calificación de 90 sobre 100 en el índice GRESB 2020, situándose en la banda alta del sector. Dicha puntuación de cinco estrellas se sitúa por encima del promedio de sus comparables, y ha supuesto un incremento del +48% en dos años y del +17% interanual (+13 p. b.).



3. Colonial ha obtenido una puntuación en CDP 2020 de A-, confirmando el liderazgo en descarbonización. Dicha puntuación se sitúa muy por encima de la media regional de Europa y del sector de servicios financieros y ha supuesto un fuerte impulso interanual, aumentando de C al A-.



- Colonial ha obtenido una calificación de Vigeo A1, calificación en la banda alta del sector y top 5% de las 4.835 empresas calificadas (noveno de 86 dentro de los servicios financieros). Dicha calificación ha superado el promedio del sector en todos los KPI de desempeño de gestión y riesgo con un fuerte impulso interanual.



- Sustainalytics ha otorgado una calificación de 10,5 puntos en el riesgo en ESG de Colonial, situándola en el top 20 de las 420 empresas inmobiliarias cotizadas analizadas. La agencia destaca la buena gestión de las políticas en ESG de acuerdo con todos los estándares internacionales.



- MSCI, empresa referencia en *rating* de desempeño de compañías cotizadas, a través de su *rating* de ESG ha calificado a Colonial con una "A", una de las calificaciones más altas a nivel internacional, especialmente debido a unos estándares muy elevados en materia de Gobierno Corporativo.

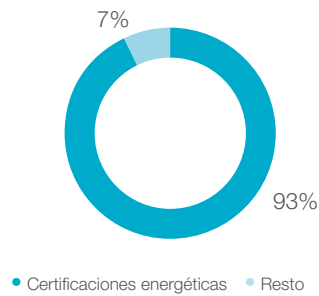


3. Eficiencia Energética - Certificaciones de la cartera de activos del Grupo Colonial

El 93% de la cartera en explotación de oficinas tiene sellos de certificación energética LEED o BREEAM. Este elevado nivel de certificaciones sitúa a Colonial en una posición de liderazgo europeo en eficiencia energética. En particular, 1.900 €m de activos tienen calificaciones LEED y 9.400 €m de activos tienen calificaciones BREEAM.

Adicionalmente, SFL se ha situado en la clasificación de la BBKA 2020, posicionándose entre los 10 mejores propietarios de proyectos del año 2020.

Portafolio con LEED / BREEAM⁽¹⁾ - Valor



(1) Portafolio oficinas en explotación.



4. Financiación sostenible de 1.076 €m

Durante el ejercicio 2020, Colonial ha firmado la refinanciación de las dos líneas *Revolving Credit Facility*, que tenía disponibles en su totalidad por importe de 875 €m, incrementando su nominal hasta 1.000 €m. La nueva línea de crédito se estructurará en dos tramos con vencimientos a 5 y 5+1+1 años y tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia GRESB.

Colonial tiene contratados, hasta la fecha 1.076 €m de financiación sostenible, reforzando el mensaje del compromiso que el Grupo tiene en materia de ESG.

5. Inversión ESG - Laboratorio de Descarbonización

El edificio WittyWood constará de 4.100 m² construidos destinados a uso de oficinas. El proyecto es un nuevo concepto de edificio de oficinas único en España y contará con espacios dotados con las últimas tecnologías. WittyWood está ubicado en la calle Llacuna 42, en pleno corazón del 22@.

El edificio WittyWood se construirá utilizando la madera como material principal, hecho sin precedentes en el mercado de oficinas en España. La ingeniería de madera actúa como un almacén de CO₂, por lo que reduce considerablemente las emisiones que impactan en el calentamiento global. Solamente durante la construcción, se reducirán en un 50% las emisiones de carbono. Por estas y otras características, el edificio contará con las máximas calificaciones medioambientales: LEED Platinum y WELL Platinum.



Colonial construirá el primer edificio de oficinas totalmente en madera de España.



2.6. Una estructura de capital sólida

I. Un balance fuerte

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV de 36%, 100 p. b. inferior al del año anterior.

Incluyendo las desinversiones de Alpha V escrituradas a principios del año 2021, el LTV proforma se situaría por debajo del 35%.

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 2.309 millones de euros, un incremento de más de 200 millones de euros respecto a diciembre de 2019. Dicha liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación en los próximos años y poder cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el año 2024.

A lo largo de 2020, las dos agencias de *rating* que califican la deuda de Colonial, Standard & Poor's y Moody's, han confirmado el *rating* actual de Colonial en sus revisiones de abril y noviembre de 2020.

Colonial ha mantenido estable su *rating* crediticio durante la pandemia, frente a varias correcciones de *rating* crediticia a la baja en el sector inmobiliario europeo.

II. Acceso al mercado de deuda en función de un *rating* sólido

El Grupo Colonial ha accedido al mercado de bonos y deuda obteniendo nueva financiación por 2.000 €m en términos muy favorables gracias al elevado *rating* de Standard & Poor's y Moody's, que subraya el carácter defensivo del modelo de negocio de Colonial.

Los inversores de deuda reaccionaron muy favorablemente a partir del mes de abril, con los *spreads* de deuda cotizando a niveles similares a pre-COVID y volviendo a seguir de nuevo los fundamentales y confiando en la robustez del balance de Colonial.

1. En junio de 2020 el Grupo Colonial ha cerrado con éxito **una emisión de bonos por un importe de 500 €m** a través de su filial francesa SFL. Los bonos con **vencimiento a siete años devengan un cupón del 1,5%**. La **demandha ha superado hasta cuatro veces el volumen de emisión** y se han colocado a inversores europeos de calidad.

2. En octubre de 2020, Colonial ha formalizado **una emisión de bonos por importe de 500 €m**, cotizados en el mercado español. La emisión se estructura en **ocho años con un cupón de 1,35%** y vencimiento octubre de 2028. La **demandha ha superado tres veces el volumen de emisión** y ha sido respaldada por más de 80 inversores internacionales de perfil institucional.



3. Con fecha 10 de noviembre, Colonial ha formalizado una nueva línea de crédito (*Revolving Credit Facility* – RCF) por importe de 1.000 €m en sustitución de dos líneas *Revolving Credit Facility* (RCF) que tenía disponibles en su totalidad por importe de 875 €m. La firma de esta línea ha supuesto un nuevo hito en el sector, con unas condiciones únicas en términos de vencimientos con flexibilidad hasta 2027.



III. Gestión activa del balance - *Liability Management*

Durante el ejercicio 2020 el Grupo Colonial ha ejecutado dos operaciones de *Liability Management*:

1. Durante el mes de septiembre, SFL recompró 100 €m de los bonos con vencimiento 2021 y 60 €m de los bonos con vencimiento 2022 que devengan un cupón anual de 1,875% y 2,25%, respectivamente.
2. En octubre Colonial recompró 194 €m de los bonos con vencimiento en 2023 y 107 €m de los bonos con vencimiento en 2024 que devengan un cupón anual del 2,728% y 1,45%, respectivamente.

Adicionalmente, durante el mes de diciembre, Colonial canceló anticipadamente dos préstamos bilaterales por un importe de 125 €m, que le han permitido alargar el vencimiento medio de la deuda bruta del grupo, reducir el gasto financiero y optimizar su tesorería.

Dichas operaciones han permitido extender el vencimiento medio de la deuda del Grupo de 3,8 años a 5,2 años, repartir los vencimientos de la deuda a lo largo de los próximos 10 años y reducir el coste medio de la deuda hasta el 1,71%.

IV. Consenso de analistas

En el marco de los efectos de la crisis de la COVID-19, los analistas van revisando progresivamente sus hipótesis y perspectivas sobre el mercado cotizado europeo.

En el caso del Grupo Colonial, el consenso de los analistas mantiene recomendaciones de compra y resalta en sus análisis la fortaleza de la compañía, gracias a su estrategia de posicionamiento en oficinas *prime* en el centro de oficinas de Barcelona, Madrid y París.

2.7. Un posicionamiento estratégico *prime* con gran resiliencia

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

Las principales fortalezas del Grupo Colonial son las siguientes:

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

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

Una adecuada diversificación internacional con un **62% de exposición París**, uno de los mercados de oficinas más defensivos a nivel global.

B. Un fuerte posicionamiento *prime* con una cartera de clientes de máxima calidad

que permite obtener un binomio atractivo de 1) rentas en la banda alta con 2) altos índices de lealtad y perfiles de vencimiento sólidos.

La cartera de contratos del Grupo Colonial dispone de un “margen de reversión” positivo en el ejercicio 2020, dado que las rentas actuales de la cartera se sitúan aún por debajo de las rentas de mercado actuales. Asimismo, hasta la fecha, el Grupo ha capturado altos índices de reversión con un *release spread*⁽¹⁾ del +17% al cierre del ejercicio 2020.

C. Excelencia en ESG

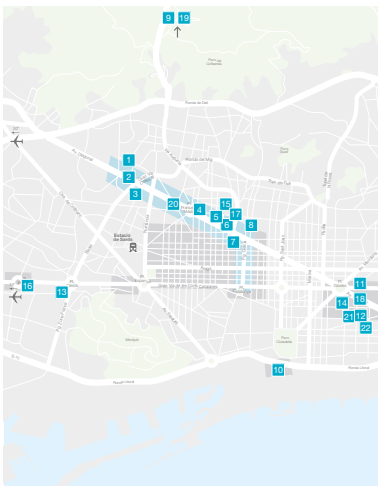
El Grupo Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en la estrategia del Grupo, priorizando



un retorno sostenible a largo plazo apoyándose en un modelo en el que prima la calidad. En este sentido, la estrategia corporativa tiene como eje central la máxima excelencia en los ámbitos de gobernanza, social y de inversión sostenible.

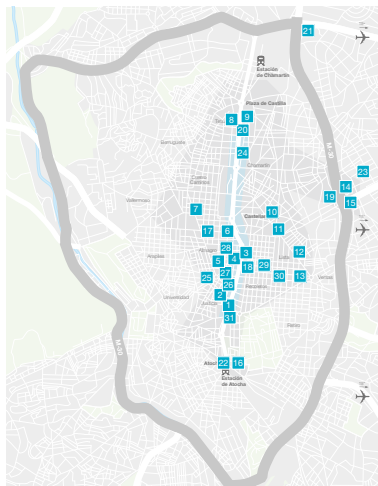
▼ Barcelona

Colonial Portafolio - rentas máximas firmadas



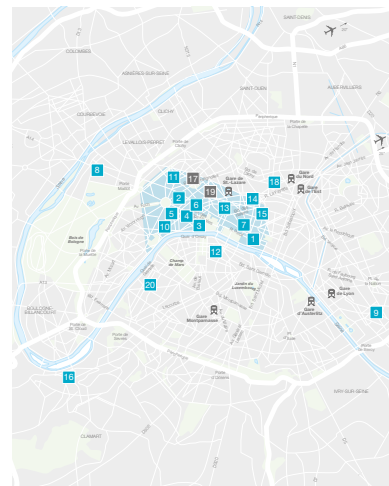
▼ Madrid

Colonial Portafolio - rentas máximas firmadas



▼ París

Colonial Portafolio - rentas máximas firmadas

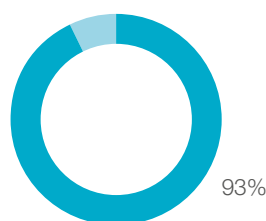


(1) Renta firmada en renovaciones vs. renta anterior.

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

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

▼ Certificaciones energéticas



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

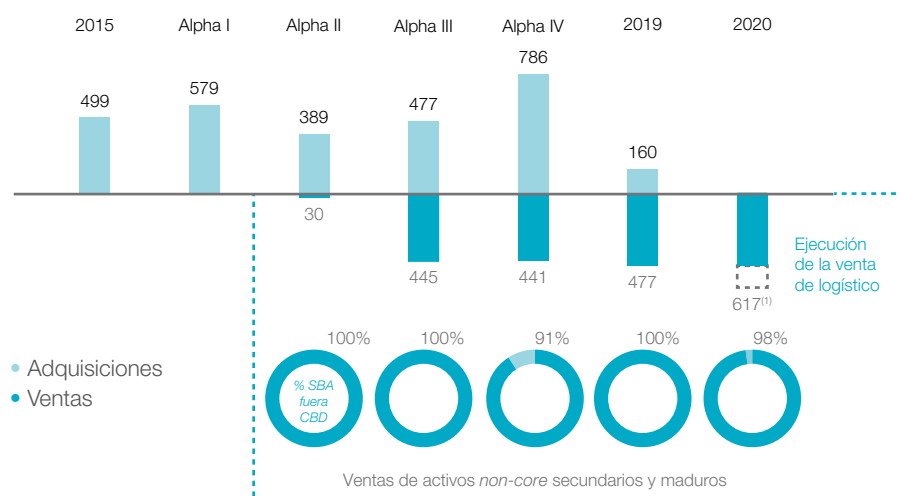
En los últimos tres años, el Grupo Colonial ha materializado importantes desinversiones de activos *non-core* por valor de casi 2.000 €m, con primas de doble dígito sobre la valoración en curso.

Durante el año 2020 y más en concreto, durante los trimestres de COVID-19 (2T-4T), Colonial ha desinvertido más de 600 €m⁽¹⁾ de activos no estratégicos o maduros con primas de doble dígito sobre las tasaciones pre-COVID. Dichas operaciones confirman la resiliencia de valor del portafolio de Colonial y su compromiso con una estrategia de rotación activa del portafolio.

- F. Un balance sólido con el mejor rating del sector inmobiliario español**, confirmado tanto por S&P como por Moody's en plena crisis de la COVID-19.

El grupo cuenta con uno de los niveles más altos de liquidez del sector, así como un LTV proforma posdesinversiones Alpha V en niveles del 34,8%, con un colateral de activos *core* de máxima calidad.

▼ Inversiones netas desde 2015 - €m



(1) Una parte del volumen de desinversiones del programa Alpha V, 282 €m, se ha escriturado a inicios del 1T 2021.



03

Entrevista al Presidente y CEO



3. Entrevista al Presidente y CEO



Juan José Brugera
Presidente

Tras ya más de un año conviviendo con la pandemia de la COVID-19, la pregunta es obligada. ¿Qué efectos ha tenido la pandemia sobre Colonial y cómo ha reaccionado a ellos?

Juan José Brugera

Sin duda, el efecto más relevante de la pandemia es el impacto que ha tenido a nivel personal y, por ello, queremos transmitir nuestro más sincero apoyo a las familias afectadas por la pandemia, que han pasado por momentos muy difíciles.

Nuestra respuesta a esta crisis fue inmediata y proactiva con el fin de proteger y apoyar a nuestros empleados, clientes y usuarios, así como a las comunidades de Barcelona, Madrid y París, donde el Grupo Colonial desarrolla sus actividades.

También quiero aprovechar la ocasión para dar las gracias y felicitar a todos los empleados de Colonial por su labor durante la pandemia. Todos los equipos han respondido a la perfección, permitiéndonos así mantener nuestros máximos estándares de calidad y servicio para nuestros clientes y usuarios.

Pere Viñolas

Efectivamente, el año 2020 ha estado marcado por la gestión de la pandemia y por cómo la crisis económica asociada a ella ha impactado en nuestros resultados. Para nosotros, es muy satisfactorio afirmar que nuestra actividad ha permanecido estable; de hecho, los resultados a cierre del ejercicio de 2020 reflejan la fortaleza de la cartera de Colonial y la resiliencia de nuestro modelo de negocio.

Desde el equipo gestor de Colonial hemos adoptado una serie de medidas para reforzar la estructura de capital del Grupo en un escenario complejo. Me gustaría destacar que hemos completado nuestro plan de ventas de activos no estratégicos, desinvirtiendo más de 600 €m con una prima de doble dígito sobre la valoración.

Asimismo, hemos realizado una emisión de bonos corporativos por valor de 1.000 €m a tipos de interés históricamente bajos. El dividendo se ha mantenido estable en el nivel del año anterior y cerramos 2020 con un balance reforzado que presenta un nivel de endeudamiento (*loan to value*) por debajo del 35%, tras las operaciones de desinversión formalizadas en 2021.

En el negocio operativo las variables han sido muy estables: hemos firmado cerca de 100.000 m² con clientes de primer nivel, manteniendo los niveles de ocupación por encima del 95% y alcanzando precios de alquileres con incrementos de doble dígito respecto de la renta anterior.

Requiere especial mención la gestión a nivel comercial de Colonial, gracias a la que se han negociado sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificaciones en el pago de las rentas para aquellas empresas que presentaban dificultades financieras, y que representan un porcentaje muy residual en nuestro portafolio. Gracias a nuestra cartera de clientes diversificada y de alta calidad, el nivel de cobro de rentas ha sido del 97% en oficinas.



Pere Viñolas Serra
CEO

Cada vez más inversores se fijan en criterios de gobernanza, sociales y de inversión sostenible (ESG, por sus siglas en inglés) para invertir en compañías. En particular, se observa que se otorga una importancia creciente a temas relacionados con el cambio climático y la descarbonización. ¿Cuál es el papel y qué estrategia está implantando Colonial en todo ello?

Juan José Brugera

El Grupo Colonial está comprometido con los más altos estándares internacionales en el ámbito de ESG. Aspiramos a un claro liderazgo en esta materia y es un elemento fundamental en la estrategia corporativa: la prioridad es lograr un retorno sostenible a largo plazo apoyándonos en un modelo de negocio donde prima la calidad.

Colonial quiere mostrar su apoyo continuo al Pacto Mundial de las Naciones Unidas, firmado en 2019, así como la renovación de su compromiso con los 10 principios referentes a los Derechos Humanos, los Derechos Laborales, el Medio Ambiente y la Lucha contra la corrupción.

Este compromiso con la excelencia se refleja también en nuestro esquema de gobernanza. El Consejo de Administración se apoya en la Comisión de Sostenibilidad para el mejor desarrollo y revisión de la estrategia ESG. Adicionalmente, disponemos de un Comité de ESG operativo, integrado por varios miembros del Comité de Dirección, que garantiza una implementación eficiente de todas las actuaciones en este ámbito.

Nuestros esfuerzos se reflejan en los resultados que nos otorgan los diferentes *ratings* de sostenibilidad. En el *rating* CDP por ejemplo, índice de referencia para medir los esfuerzos en reducción de la huella de carbono, hemos obtenido un resultado de A-, que confirma el liderazgo en descarbonización. Dicha puntuación se sitúa muy por encima de la media sectorial de Europa y del sector de servicios financieros, y ha supuesto un fuerte impulso interanual, aumentando del C al A-. En GRESB hemos alcanzado una calificación de 90 sobre 100, una mejora interanual del +17%. También nos situamos en la banda alta con respecto a los resultados obtenidos en los índices de Vigeo, Sustainalytics, MSCI y EPRA sBPR.

Pere Viñolas

Todos estos resultados satisfactorios son fruto de la exitosa ejecución año a año de nuestro plan estratégico de ESG. En particular, cabe resaltar que en el año 2020 hemos avanzado de manera muy relevante en nuestro *Business Plan* con respecto a la descarbonización.

En el año 2015 nos fijamos un objetivo de reducción de la huella de carbono del (75%) para el año 2030. A fecha actual ya hemos alcanzado una reducción del 77% en términos comparables, anticipando significativamente el cumplimiento del plan.

Estos avances nos permiten acelerar la transición a la neutralidad de carbono de nuestro portafolio. La cartera de activos de Colonial ha alcanzado a 31 de diciembre de 2020 una ratio de intensidad

de emisión de carbón de 7 kgCO₂e por m² para los alcances 1 y 2, uno de los niveles más bajos en nuestro sector.

Todos nuestros logros en descarbonización se sustentan en una cartera de inmuebles de calidad en el centro de la ciudad, con máximos estándares energéticos, un 93% de nuestro portafolio de oficinas ostenta máximas certificaciones de LEED y/o BREEAM.



El Grupo Colonial está comprometido con los estándares internacionales más altos en el ámbito de ESG.

Parece que estemos saliendo progresivamente de la pandemia, con una creciente actividad económica ¿Cuáles son los planes de Colonial tras esta crisis?

Juan José Brugera

El Grupo Colonial debe continuar con su estrategia centrada en las oficinas de calidad en el centro de las ciudades de Barcelona, Madrid y París. Durante la pandemia hemos visto que esta tipología de producto es la más resiliente, tanto en flujo de caja como en valor.

Adicionalmente, no debemos olvidar que estamos en la antesala de una recuperación económica fuerte postpandemia. En escenarios de crecimiento, los inmuebles Prime son de nuevo los activos que antes y con más fuerza capturan crecimientos en rentas y valor.

Seguiremos apostando por una oferta paneuropea diversificada centrada en la calidad, un modelo de negocio que ha mostrado su robustez.

Pere Viñolas

Tal y como ha explicado el Presidente, la crisis reciente nos ha vuelto a demostrar que nuestro modelo de negocio ofrece sin lugar a dudas una ventaja competitiva en los diferentes ciclos.

Creemos que el producto de la oficina seguirá evolucionando hacia una excelencia mayor, lo cual se verá reflejado en que tres pilares fundamentales, Eficiencia, Entorno y Experiencia, cobren importancia. Los edificios deberán disponer de un diseño eficiente, con grandes

plantas y una flexibilidad elevada. La experiencia será otro factor importante: el espacio interno con sus servicios, el entorno externo (oferta de servicios, restaurantes, oportunidades de *networking* profesional y personal...) y, por supuesto, las mejores conexiones de transporte en ubicaciones céntricas. Finalmente, debemos ofrecer inmuebles con altos niveles de ecoeficiencia minimizando la huella de carbono.

Colonial ha aprovechado el último año para desinvertir de forma muy acertada. Ahora nos preparamos para un cambio de ciclo a partir de una estructura financiera sólida, un programa de desarrollo de nuevos activos y de la tradicional apuesta de Colonial por oficinas *prime*.

Reanudaremos nuestro programa de adquisiciones para acelerar nuestra posición de liderazgo en oficinas en el mercado de la eurozona.



En escenarios de crecimiento, los inmuebles Prime son de nuevo los activos que antes y con más fuerza capturan crecimientos en rentas y valor.







04

Estrategia y mercado

4.1

Estrategia de Colonial: Misión, Visión y Valores

4.2

Mercado de oficinas

4.3

Modelo de negocio y creación de valor

4.4

Valor creado por Colonial

4.1. Estrategia de Colonial: Misión, Visión y Valores

La estrategia del Grupo tiene como eje principal la generación de un retorno sostenible a largo plazo y, por tanto, la creación de valor a largo plazo para los accionistas, inversores, empleados y todos los grupos de interés a través de la inversión y la gestión de edificios de oficinas que permitan a nuestros clientes desarrollar todo su potencial.

I. Misión del Grupo Colonial

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

II. Visión del Grupo Colonial

“Ser líderes en el mercado europeo de oficinas, reconocidos por nuestra experiencia y profesionalidad, por nuestra solidez y rentabilidad, proporcionando soluciones inmobiliarias excelentes y sostenibles, adaptadas a las necesidades de los clientes.”

III. Valores

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

La implementación de la estrategia prima un retorno sostenible a largo plazo fundamentado en la máxima calidad y excelencia en todos los ámbitos y que se refleja en los siguientes pilares de nuestro modelo de negocio.



Profesionalidad



Rigor



Compromiso



Transparencia



Excelencia



Liderazgo





IV. Modelo de negocio y objetivos del Grupo Colonial

1. **Focalización en el negocio de oficinas *prime* de máxima calidad que permiten alcanzar máximas rentabilidades con un riesgo mínimo.**

Un 77% de nuestro portafolio está situado en ubicaciones *prime* en el CBD (Distrito Central de Negocios).

2. **Liderazgo paneuropeo en el sector de oficinas.**

Una estrategia paneuropea diversificada en los mercados de oficinas de Barcelona (12%), Madrid (25%), París (62%) y logístico y otros (1%), siendo el líder de producto *prime* en cada mercado.

3. **Compromiso de ofrecer y crear el mejor Producto “Core” de oficinas a través de la gestión activa de los inmuebles aspirando a los más altos estándares de sostenibilidad y eficiencia.**

Un 93% de nuestro portafolio de oficinas en explotación dispone de los estándares más altos de certificación energética de LEED & BREEAM.

4. **Compromiso firme con el cambio climático y en particular con la descarbonización del sector inmobiliario basado en una gestión eficiente de la cartera.**

Hemos reducido desde el año base 2015 un 77% *like-for-like* la intensidad de la huella de carbono para los alcances 1 y 2 de nuestro portafolio acelerando el plan estratégico de descarbonización.

5. **Máximos niveles de lealtad, satisfacción y compromiso con nuestros clientes ofreciendo las mejores soluciones.**

El 85% de nuestra cartera de clientes llevan entre 5 y 10 años vinculados al Grupo Colonial desarrollando en nuestros edificios sus estrategias de negocio.

6. **Desarrollo de uno de los mejores equipos del sector a través de la atracción y retención del talento y la formación continua de nuestros empleados.**

El Grupo Colonial está implementando un nuevo plan estratégico de recursos humanos con el fin de acelerar y consolidar el liderazgo de sus equipos.

7. **Máximos estándares en gobierno corporativo a nivel nacional e internacional.**

El Grupo Colonial se sitúa entre las compañías con más altos estándares del sector con el compromiso de siempre: implementar las recomendaciones y mejores prácticas internacionales y garantizar el más alto nivel de transparencia.

8. **Máxima disciplina financiera para garantizar una rentabilidad ajustada al riesgo atractiva y sostenible a largo plazo.**

▶ Rentabilidad basada en la generación de un flujo de caja estable de rentas del portafolio *prime* en combinación con la creación de valor a través de la transformación inmobiliaria (rehabilitaciones y proyectos de desarrollo) y en consecuencia nueva creación de producto *prime*.

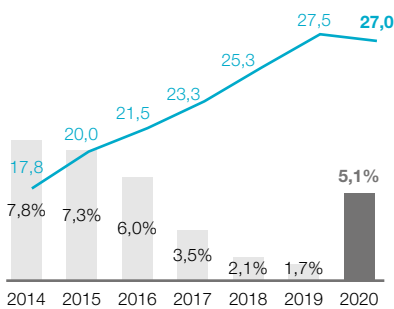
▶ Disciplina financiera con una estructura de capital sólida y con una clara vocación de mantener los máximos estándares de calificación crediticia y una estructura financiera de *Investment Grade*.

▶ Financiación sostenible. Colonial tiene contratados hasta la fecha 1.076 €m de financiación sostenible, reforzando su compromiso en materia de ESG.

4.2. Mercado de oficinas

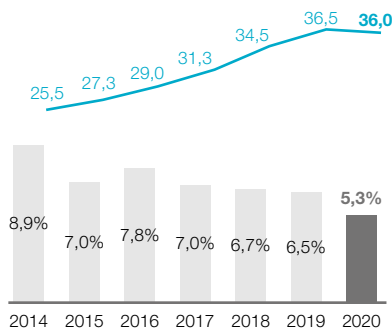
I. Mercados de Alquiler

Barcelona



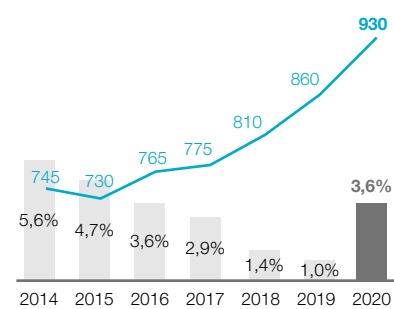
- Desocupación CBD (%)
- Rentas Prime CBD (€/m²/mes)

Madrid



- Desocupación CBD (%)
- Rentas Prime CBD (€/m²/mes)

París



- Desocupación CBD (%)
- Rentas Prime CBD (€/m²/año)

La situación de incertidumbre generada por la crisis sanitaria de la COVID-19 ha ralentizado sensiblemente el mercado de oficinas durante todo el año 2020. Muchas empresas han optado por esperar a tener mayor visibilidad de la nueva situación económica y a aplazar la toma de decisiones a largo plazo.

En el **mercado de oficinas de Barcelona**, se alcanzó un volumen de contratación anual de 138.000 m² en un año atípico, con una cifra significativamente inferior a la de 2019 y en torno a un 50% por debajo de la media de los últimos cinco años. En el 4T se registró el mayor volumen de contratación del año con 41.700 m² contratados, superando incluso la cifra del 1T. La tasa de desocupación general ha aumentado principalmente por la vuelta al mercado de espacios de segunda mano. La escasez de producto de calidad, sin embargo, mantiene la **desocupación del CBD en niveles por debajo del 2%**. Para la oferta de oficinas de grado A esta situación se acentúa hasta llegar a una desocupación de **0,5% en el CBD**. Las rentas *prime* han disminuido ligeramente hasta situarse en los 27 €/m²/mes.

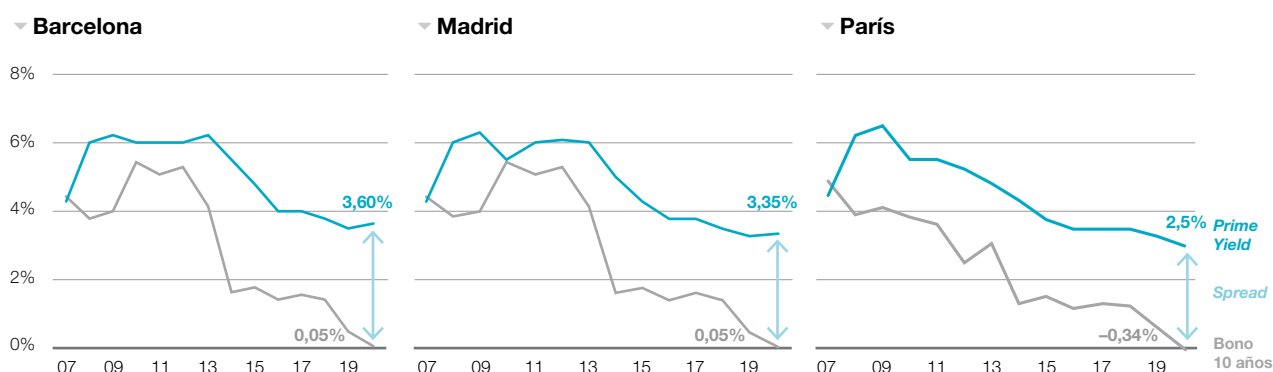
La contratación en el **mercado de oficinas de Madrid** para el último trimestre del año se situó en más de 86.600 m², con ello el 2020 cerró una superficie contratada de 334.000 m², la cifra más baja desde 2014 y un 35% por debajo de la

media de los últimos cinco años. A pesar de haber sido un año de gran incertidumbre, se han acogido un total de 11 grandes movimientos estratégicos, cuatro de ellos firmados durante el 4T del ejercicio 2020. La tasa de desocupación general ha aumentado hasta situarse a cierre del 4T en el 9,2%, siendo el principal motivo la vuelta al mercado de superficie de segunda mano y la finalización de varios proyectos. En el **CBD, la desocupación** continúa en entornos **moderados del 5,3%** y el **producto de grado A disponible es del 2,0%**, manteniéndose en torno a los 50.000 m² en línea con trimestres anteriores. A cierre del ejercicio 2020, la renta *prime* ha sufrido una ligera caída y se ha situado en los 36 €/ m²/ mes.

En el **mercado de oficinas de París**, el nivel de contratación durante el ejercicio ha sido de 1.321.000 m², cifra históricamente baja debido a la crisis de la COVID-19 y la consecuente ralentización de la actividad, aunque se ha visto un incremento de la contratación alcanzada durante el 4T (409.000 m²). El mercado que se ha mostrado más resiliente ha sido el CBD, con una tasa de desocupación del 3,6%. El producto de grado A continúa siendo escaso con una desocupación inferior al 1% en el CBD. Los efectos de la pandemia de la COVID-19 aún no han tenido impacto en la renta *prime* en la zona CBD, e incluso incrementa hasta los 930 €/m²/año.

II. Mercado de Inversión

PRIME YIELDS⁽¹⁾



(1) Los consultores de mercado en España reportan *yields* brutas y en Francia *yields* netas (véase definición en glosario en anexo).

La COVID-19 ha impactado significativamente en el volumen de inversión global en oficinas, en particular, en las principales ciudades europeas. Sin embargo, en un entorno macroeconómico donde los tipos de interés son negativos y los *spreads* entre las *prime yields* y los bonos soberanos se sitúan en máximos históricos, los inversores han seguido invirtiendo en el sector. Los activos “*prime*”, con buena ubicación en el centro de la ciudad y con contratos a largo plazo con buenos inquilinos, siguen siendo los más buscados, aunque hay muy poco producto disponible. Esta combinación de factores ha permitido que las *yields* inmobiliarias se hayan mantenido estables en la mayoría de los mercados, incluso con algunos puntos básicos de compresión en ciertos activos “*súper prime*”.

La actividad en el **mercado de inversión en Barcelona** durante el 2020 ha sido escasa, ya que muchas de las operaciones en marcha se han retrasado y se materializarán en los primeros meses de 2021. La cifra global del año asciende aproximadamente a 473 €m, lejos del récord histórico de 1.500 €m del año anterior y un 47% por debajo de los 880 €m de media de los últimos cinco años. Los efectos de la pandemia pesan en un ejercicio que registraba un arranque récord. Las rentabilidades

prime se sitúan en niveles del 3,60%, en línea con niveles pre-COVID.

En **el mercado de inversión en Madrid**, tras un excelente inicio de año se alcanzaron **1.174 €m**, cifra que representa un 60% del total de inversión del sector inmobiliario de oficinas español. La incertidumbre y las restricciones de movilidad ralentizaron muchos procesos, si bien con la fase de desescalada se favoreció la reactivación del mercado a finales del año. Cabe destacar que el interior de la M-30 concentró la mayoría de las operaciones, siendo los inversores internacionales los más activos. Las rentabilidades se han mantenido estable en torno al 3,35% en el CBD.

El **volumen de inversión en París** alcanzó los 19.066 €m a cierre del ejercicio, cifra inferior en un 33% al volumen de inversión del año pasado, pero superior a la media de los últimos 10 años. Destaca el dinamismo de los últimos meses del año, donde los inversores han estado activamente buscando oportunidades de nuevo y con fuerte apetito para activos *prime* en CBD. Tal y como sucedió en anteriores crisis, el mercado CBD se ha comportado de forma más resiliente, confirmando las rentabilidades *prime* en el 2,5%, el mismo nivel que antes del inicio de la pandemia.

4.3. Modelo de negocio y creación de valor

La estrategia de Colonial para crear valor a largo plazo para los accionistas, inversores, empleados y todos los grupos de interés es posicionarse en la inversión y gestión de edificios de oficinas *prime* en las mejores ubicaciones de negocios de Barcelona, Madrid y París.

4.3.1 Activos *prime* en las mejores ubicaciones de Barcelona, Madrid y París

Colonial es una compañía patrimonialista centrada en el sector *prime* de oficinas. Su patrimonio está constituido por 84 activos (22 en Barcelona, 44 en Madrid y 18 en París) y cuenta con una ocupación EPRA del 95% a 31 de diciembre de 2020.

El Grupo Colonial tiene una cartera de oficinas única e irreplicable situándose el 77% en el CBD de Barcelona, Madrid y París, hecho diferencial respecto a cualquier otra compañía cotizada europea.

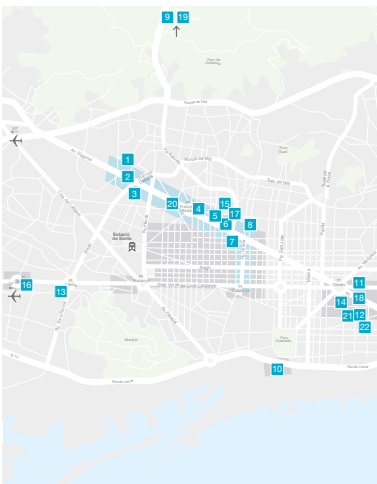
Nuestros clientes, con más de 100.000 usuarios repartidos entre los 84 inmuebles del Grupo, disfrutan de los mejores edificios de oficinas y ubicaciones de la ciudad. Todos los edificios se sitúan a escasos minutos a pie de la red de transporte público, por lo que cuentan con las mejores conexiones con cualquier punto de la ciudad y los aeropuertos.

Asimismo, las inmejorables ubicaciones de nuestra cartera de inmuebles permiten a nuestros empleados, clientes y otros grupos de interés disfrutar de todos los servicios propios del centro de la ciudad, como por ejemplo vivienda, espacios de ocio, restauración, servicios profesionales, médicos, etc.

El 77% de la cartera de Colonial se sitúa en el CBD y el restante 23% en mercados consolidados de negocios (BD y centro ciudad), tal y como se puede observar en los siguientes mapas:

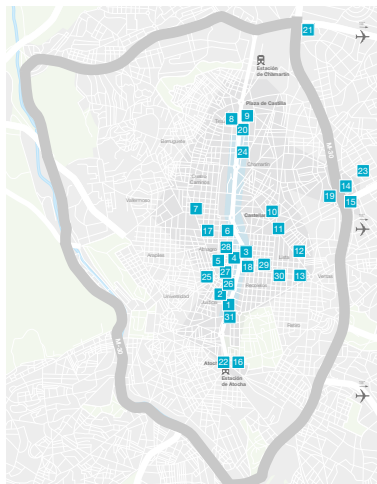
▼ Barcelona

Colonial Portfolio - rentas máximas firmadas



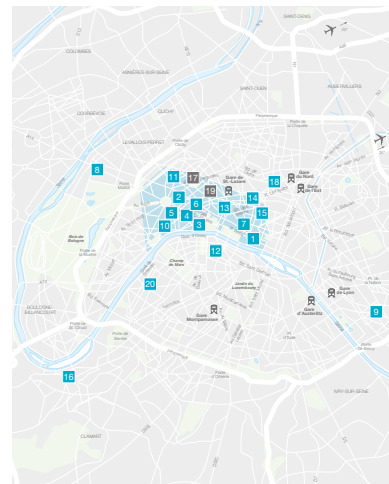
▼ Madrid

Colonial Portfolio - rentas máximas firmadas



▼ París

Colonial Portfolio - rentas máximas firmadas







4.3.2 Gestión de toda la cadena de valor inmobiliaria

Colonial, desde su fundación hace más de 70 años, ha ido mejorando sus procesos y procedimientos hasta crear una organización eficiente enfocada en la creación de valor a largo plazo para sus accionistas, inversores, empleados y grupos de interés.

Por ello, se ha generado un importante “*know-how*” en la compañía que permite alcanzar la excelencia en las distintas fases de la cadena de valor de un edificio de oficinas: adquisición, reforma, comercialización, gestión del inmueble y venta, en su caso.

A través de sus propios empleados, Colonial controla las fases más estratégicas de la cadena de valor, en particular, todas aquellas áreas que van orientadas a la satisfacción del cliente. Identificar la localización, el diseño del producto, el trato y la gestión del cliente, así como ofrecer nuevos servicios, son aspectos muy relevantes de nuestra cadena de valor y que, por tanto, gestionamos internamente.

De la misma manera, también contamos con los mejores profesionales y colaboradores externos en aquellos casos en los que es más eficiente hacerlo con ayuda de terceros, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

	 Venta	 Rehabilitación	 Comercialización	 Gestión Inmueble
Equipos Colonial	Equipo inversión, corporativo y legal.	Equipo proyectos.	Equipo comercial y legal.	Equipo gestión inmuebles, proyectos y legal.
Colaboradores	Accionistas, <i>brokers</i> , mercado de capitales.	Arquitectos, ingenierías, constructoras.	Clientes, <i>brokers</i> .	Clientes, empresas de servicios y mantenimiento.
Cifras clave 2020	<p>Desinversiones de más de 600 €m con prima de doble dígito sobre GAV, incluye:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Desinversiones Alpha V más de 400 €m en el 4T 2020 por un valor de 413 €m y una prima doble sobre la valoración: <ul style="list-style-type: none"> ▶ París: 112 Wagram y 9 Percier ▶ Madrid: Av. Bruselas ▶ España <i>Non-Core</i>: <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les Gavarres y Logístico Phase III ▶ Desinversiones 2T 2020 y 3T 2020: <ul style="list-style-type: none"> ▶ <i>Non-Core</i> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Hotel Mojacar y Portafolio logístico ▶ <i>Non-Core</i> - Oficinas: <ul style="list-style-type: none"> ▶ Berlín Numancia y Plaza Europa 42-44 	<p>Entrega del proyecto Castellana 163. Avance satisfactorio de las obras en 9 activos con más de 189.000 m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ En París: <ul style="list-style-type: none"> ▶ Biome, Marceau y Louvre Saint Honoré ▶ En Madrid: <ul style="list-style-type: none"> ▶ Miguel Ángel 23, Velázquez, 88, Sagasta, 27 y Méndez Álvaro Campus ▶ En Barcelona: <ul style="list-style-type: none"> ▶ Diagonal, 532 y Plaza Europa, 34 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 77 contratos firmados correspondientes a 97.363 m² y 36 €m ▶ Captura de crecimientos en rentas firmadas: +17% de “<i>release spreads</i>” ▶ Firmas de contrato de pre-alquiler de: <ul style="list-style-type: none"> ▶ Diagonal 525, Marceau y Louvre St. Honoré 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Alta satisfacción de los clientes (86% han manifestado estar satisfechos o muy satisfechos) en la última encuesta realizada en 2019. ▶ Alta lealtad de nuestros clientes (85% llevan más de cinco años en edificios de Colonial) ▶ Nuevas actuaciones como instalación de cargadores eléctricos, patinetes, vestuarios, nuevas zonas comunes...

4.3.3 Eficiencia, experiencia y entorno

Junto a su cartera de activos en ubicaciones CBD, Colonial tiene una estrategia de producto definida como “las 3 E” que vienen de Eficiencia, Experiencia y Entorno.

La **eficiencia** se busca en el tipo de producto. Colonial invierte en espacios inmobiliarios con edificios de baja altura y con plantas amplias. Este tipo de activos permite a los clientes usar el espacio con más eficiencia, por lo cual necesitan menos. La eficiencia de los edificios de Colonial es una ventaja competitiva con respecto a otro tipo de activos, como por ejemplo las torres, ya que sus áreas permiten ahorrar espacio y, por ende, rentas para sus clientes. Asimismo, un diseño de producto más eficiente permite tener edificios multiinquilino con un grado alto de diversificación de clientes.

Para Colonial, una parte clave de su estrategia es cómo afecta su actividad al **entorno** y, por ello, busca la excelencia en ESG y en la descarbonización. Por este motivo, Colonial busca cumplir los máximos estándares de eficiencia, política social, y gobernanza; prueba de ello es la mejora constante en los diferentes “ratings” de ESG en los que participa la compañía, como son por ejemploGRESB, CDP, MSCI y Vigeo.

Según la última encuesta *Paris Workplace*, estudio anual liderado por SFL, la futura demanda de oficinas se centrará especialmente en dos aspectos: los usuarios valoran tiempos de desplazamiento óptimos y una experiencia satisfactoria en el lugar de trabajo, es decir, un entorno urbano con muchos servicios.

Fruto del trabajo de todo el equipo de Colonial aplicando la estrategia de las “3 E”, el Grupo cuenta con un elevado volumen de renovaciones de sus contratos. El 93% de nuestros clientes permanecen en activos de Colonial un periodo superior a cinco años. Esta gran capacidad de retención de clientes confiere una gran resiliencia y recurrencia a los ingresos de la compañía.

Asimismo, esta cartera *prime* de activos permite atraer a los mejores clientes con un alto grado de solvencia. El 80% de nuestros principales clientes tienen una calificación de “*Investment Grade*” según las agencias de calificación crediticia.

Colonial apuesta por situarse en la vanguardia del sector inmobiliario y profundizar en la innovación como motor de generación de valor principalmente apostando por los espacios flexibles y la digitalización de nuestros edificios.

COWORKING Y ESPACIOS FLEXIBLES

A finales de 2017 Colonial adquirió Utopicus, una *start-up* fundada en 2010 pionera del sector del *coworking* en España. Desde entonces, Colonial ha impulsado el crecimiento y ha lanzado distintas iniciativas para convertir Utopicus en uno de los principales operadores del sector, con 12 centros bajo gestión y aproximadamente 31.551 m² de superficie.



DIGITALIZACIÓN

El Grupo Colonial mantiene una apuesta fuerte por la innovación a través del desarrollo e implementación de la tecnología PropNet, que permitirá optimizar el uso de los espacios en toda la cartera del Grupo durante los próximos años.

Colonial ha desarrollado una aplicación que, junto a la previa sensorización del inmueble, permite mejorar la eficiencia y el consumo energético de los espacios. La aplicación mide diferentes aspectos de un inmueble, como la calefacción, el aire limpio, las luces o el consumo, entre otros, buscando siempre incrementar el confort y el bienestar de los clientes del Grupo Colonial.

En el momento del cierre de 2019, el sistema estaba implementado ya en seis edificios de Colonial en Madrid, con el objetivo futuro de incorporarlo al resto de la cartera.

4.3.4 Disciplina financiera

Uno de los pilares de la estrategia de Colonial es tener la máxima disciplina financiera para garantizar una rentabilidad ajustada al riesgo atractiva y sostenible a largo plazo.

La compañía tiene un perfil financiero muy sólido, con un endeudamiento, LTV, del 36% a diciembre de 2020, 100 p. b. inferior al del año anterior.

Incluyendo las desinversiones de Alpha V escrituradas a principios del año 2021, el LTV proforma se situaría por debajo del 35%.

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 2.309 millones de euros, un incremento de más de 200 millones de euros con respecto a diciembre de 2019. Dicha liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación en los próximos años y poder cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el año 2024.

Perfil financiero

Sólido

LTV del 36%
100 p. b. inferior al del año anterior

Elevada

Liquidez

Los saldos disponibles del Grupo
ascienden a 2.309 millones de euros

Préstamos

Sostenibles

Primera compañía inmobiliaria española
en obtener financiación sostenible



A lo largo de 2020, las dos agencias de *rating* que califican la deuda de Colonial Standard & Poor's y Moody's han confirmado el *rating* actual de Colonial en sus revisiones de abril y noviembre de 2020 (BBB+ Stable en Standard & Poor's y BBa2 Stable en Moody's).

Colonial ha mantenido estable su *rating* crediticio durante la pandemia, frente a varias correcciones de *rating* crediticio a la baja en el sector inmobiliario europeo.

El Grupo Colonial ha accedido al mercado de bonos y deuda obteniendo nueva financiación por 2.000 €m en términos muy favorables gracias al elevado *rating* de Standard & Poor's y Moody's que subraya el carácter defensivo del modelo de negocio de Colonial.

Los inversores de deuda reaccionaron muy favorablemente a partir del mes de abril, con los spreads de deuda cotizando a niveles similares a la pre-COVID y volviendo a seguir de nuevo los fundamentales y confiando en la robustez del balance de Colonial.

▶ En junio de 2020, el Grupo Colonial ha cerrado con éxito **una emisión de bonos por un importe de 500 €m** a través de su filial francesa SFL. Los bonos con **vencimiento a siete años devengan un cupón del 1,5%**. La **demanda ha superado hasta cuatro veces el volumen de emisión** y se ha colocado a inversores europeos de calidad.

▶ En octubre de 2020, Colonial formalizó una emisión de bonos por importe de 500 €m, cotizados en el mercado español. La emisión se estructura en ocho años con un cupón de 1,35% y vencimiento en octubre de 2028. La demanda ha superado tres veces el volumen de emisión y ha sido respaldada por más de 80 inversores internacionales de perfil institucional.

▶ Con fecha del 10 de noviembre, Colonial ha formalizado una nueva línea de crédito (*Revolving Credit Facility*, RCF) por importe de 1.000 €m en sustitución de dos líneas *Revolving Credit Facility* (RCF) que tenía disponibles en su totalidad un importe de 875 €m. La firma de esta línea ha supuesto un nuevo hito en el sector, con unas condiciones únicas en términos de vencimientos con flexibilidad hasta 2027.

Durante el ejercicio 2020 el Grupo Colonial ha ejecutado dos operaciones de "*Liability Management*":

▶ Durante el mes de septiembre, SFL recompró 100 €m de los bonos con vencimiento en 2021 y 60 €m de los bonos con vencimiento en 2022 que devengan un cupón anual del 1,875% y el 2,25%, respectivamente.

▶ En octubre, Colonial recompró 194 €m de los bonos con vencimiento en 2023 y 107 €m de los bonos con vencimiento en 2024 que devengan un cupón anual del 2,728% y el 1,45%, respectivamente.

Adicionalmente, durante el mes de diciembre, Colonial canceló anticipadamente dos préstamos bilaterales por un importe de 125 €m, que le han permitido alargar el vencimiento medio de la deuda bruta del Grupo, reducir el gasto financiero y optimizar su tesorería.

Dichas operaciones han permitido extender el vencimiento medio de la deuda del Grupo de 3,8 años a 5,2 años, repartir los vencimientos de la deuda a lo largo de los próximos 10 años y reducir el coste medio de la deuda hasta el 1,71%.



4.4. Valor creado por Colonial

Colonial ha definido una serie de métricas e iniciativas que permiten visualizar cómo crea valor. A continuación, se muestran los resultados obtenidos durante 2020:

▼ Valor creado por Colonial

Valor para el Accionista	<ul style="list-style-type: none"> ▶ En 2020, <i>Net Tangible Assets</i> (NTA)/<i>Net Asset Value</i> (NAV) de 11,27 €/acción, 11,47 € incluido el dividendo pagado, en línea con el año anterior. ▶ El valor neto de los activos <i>Net Tangible Assets</i> (NTA) alcanzó un valor de 5.728 €m, que representan 11,27 €/acción.
Resultado neto recurrente estable e Ingresos y EBITDA por rentas de sólidos	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Beneficio neto recurrente por acción de 27,06 cts.€. ▶ Resultado neto recurrente de 138 €m. ▶ Ingresos por rentas de 340 €m. ▶ EBITDA rentas de 318 €m, +2% <i>like-for-like</i>. ▶ EBITDA cartera de Oficinas, +3% <i>like-for-like</i>.
Fundamentales operativos estables	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nivel de cobro "<i>collection rates</i>" para el 4T de 2020 del 99%⁽¹⁾ en oficinas (100% en París). ▶ Sólidos niveles de ocupación del 95% (97% en Madrid). ▶ Captura de crecimientos en rentas firmadas: <ul style="list-style-type: none"> ▶ +6% vs. renta de mercado 12/19⁽²⁾. ▶ +17% de "<i>release spread</i>"⁽³⁾.
Gestión activa de la cartera con prima sobre NTA	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Desinversiones por más de 600 €m con prima de doble dígito sobre GAV⁽⁴⁾. ▶ Aceleración de las desinversiones en el 4T de 2020 (Alpha V⁽⁴⁾). ▶ Prealquiler en tres activos de la cartera de nueve proyectos (Marceau 100% pre-let en 2020).
Know-how e innovación	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Proyecto "PropTech" incluye: 1) "<i>Building Management Systems</i>" para controlar las instalaciones y digitalización de los datos de consumo de los edificios y 2) "<i>Energy Management System</i>" para monitorizar y telegestionar los consumos en tiempo real. ▶ Proyecto PropNet: herramienta para medir, controlar y añadir inteligencia artificial a la gestión de clientes. Permite medir la huella de carbono.
Sostenibilidad y ecoeficiencia	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Descarbonización: reducción interanual de un (50%) <i>like-for-like</i> de las emisiones GEI de los alcances 1 y 2. ▶ Reducción interanual de un 19% de la intensidad energética. ▶ Suministro de un 63% de energía verde, +467 p. b. ▶ Adhesión como TCFD <i>Supporter</i>. ▶ Compromiso con la <i>Science-Based Targets initiative</i> (SBTi) para la definición de objetivos alineados con el Acuerdo de París. ▶ Certificación LEED/ BREEAM del 93% del portafolio de oficinas operativo. ▶ GRESB 2020 <i>Rating</i> de 90 puntos, +17% vs. año anterior. ▶ CDP 2020 <i>Rating</i> de A- confirmando el liderazgo en descarbonización. ▶ Calificación sBPR EPRA Gold por 5.º año consecutivo. ▶ <i>Rating</i> 2020 en la banda alta en Sustainability, Vigeo & MSCI.
Empleados	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 22 horas de formación por empleado, con un 93% de los empleados formados. ▶ Primer plan de igualdad y constitución del Comité de Igualdad en el 1.º trimestre de 2021. ▶ Colonial es <i>Best Workplaces 2021</i> según la encuesta <i>Great Place To Work</i> realizada a finales de 2020. ▶ Digitalización del <i>Colonial Career Conversations</i> (CCC), herramienta de evaluación del desempeño.
Gobierno Corporativo	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Excelencia reconocida por los principales índices, especialmente en MSCI y Sustainability. ▶ Creación de una Comisión de Sostenibilidad dependiente del Consejo. ▶ Aprobación de una nueva política de remuneraciones. ▶ Digitalización del Consejo. ▶ El 75% de los Consejeros Independientes son mujeres. ▶ Aprobación de un plan de sucesión.

(1) Nivel de cobros 4T de 2020.

(2) Renta firmada vs. renta de mercado a 31/12/2019 (ERV 12/19).

(3) Renta firmada en renovaciones vs. renta anterior.

(4) Una parte del volumen de desinversiones del programa Alpha V, 282 €m, se ha escriturado a inicios del 1T de 2021.



05

Evolución del negocio

5.1

Gestión de la cartera de contratos

5.2

Rotación de activos, cartera de proyectos
y programa de desinversiones

5.3

Ingresos por renta & EBITDA de la cartera

5.4

Análisis de la cuenta de resultados

5.5

Estructura financiera

5.6

EPRA *Net Tangible Assets* (NTA) y Mercado de Capitales

5.7

Información fiscal

5.1. Gestión de la cartera de contratos

Desglose de la cartera actual por superficie

Al cierre del ejercicio 2020, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.790.654 m², concentrada principalmente en activos de oficinas, que corresponde a 1.571.983 m².

Del total de superficie de oficinas, el 80% de la superficie se encuentra en explotación a cierre del ejercicio 2020 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

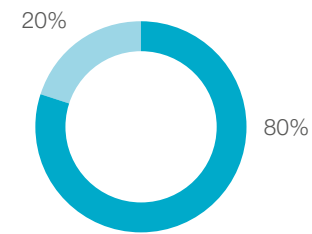
Contratos firmados - Oficinas

A cierre del ejercicio 2020, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un **total de 97.363 m² de oficinas**. Un 75% (73.503 m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (23.861 m²) se han firmado en París.

Renovaciones: del total del esfuerzo comercial de oficinas, un 68% (66.440 m²) corresponde a superficies renovadas, repartidos en los tres mercados donde opera la compañía.

Nuevos contratos: se han realizado 30.924 m² de altas de contratos, entre los que destacan los 13.284 m² en París y los 10.603 m² en Barcelona.

Superficie Oficinas - por estado



• En explotación • Proyectos

Superficie Oficinas - por mercados

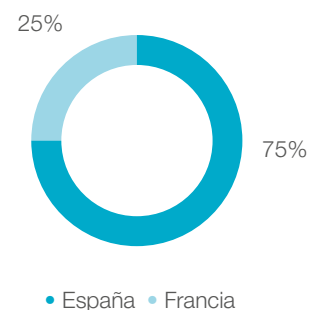
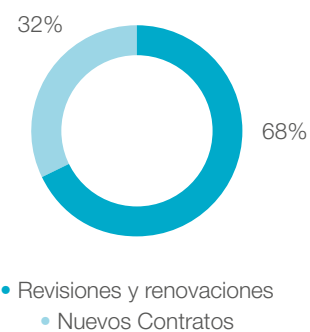


• Barcelona • Madrid • París



▼ Gestión de Contratos - Oficinas

Diciembre acumulado - m ²	2020	Vencimiento medio	% nuevas rentas vs. ant.
Revisiones y renovaciones - Barcelona	18.308	2	45%
Revisiones y renovaciones - Madrid	37.556	2	15%
Revisiones y renovaciones - París	10.576	7	6%
Total revisiones y renovaciones	66.440	3	17%
Nuevos Contratos - Barcelona	10.603	3	
Nuevos Contratos - Madrid	7.036	3	
Nuevos Contratos - París	13.284	7	
Total Nuevas Superficies	30.924	6	n. a.
Esfuerzo comercial total	97.363	4	n. a.



Las nuevas rentas se sitúan un **+17%** por encima de las anteriores: **Barcelona +45%**, **Madrid +15%** y **París +6%**.

La totalidad del esfuerzo comercial de Colonial se encuentra repartido entre los tres mercados en los que opera la compañía.

En España se han firmado 73.503 m² durante este ejercicio 2020, correspondiente a 53 contratos.



MADRID

En el portafolio de oficinas de Madrid se han suscrito contratos de arrendamiento con una superficie de 44.592 m² en 27 operaciones. Destacamos la renovación de 15.094 m² en el activo de Almagro 9 con un prestigioso bufete de abogados, así como la renovación de 6.037 m² en el inmueble de Sagasta 31-33 con una consultora estratégica global y la renovación de 5.632 m² en el inmueble de Santa Engracia con varios inquilinos; de estos destacamos el contrato con un organismo de transporte por más de 4.600 m². En cuanto a nuevos contratos firmados, destaca la firma de 3.606 m² en el inmueble de Francisca Delgado 11, con varios clientes.

BARCELONA

En la cartera de oficinas de Barcelona se han formalizado contratos de arrendamiento con una superficie de 28.911 m² en 26 operaciones. Destacamos la firma de 4.000 m² en el activo de Torre BCN y la firma de 1.369 m² en el inmueble de Diagonal 609-615, ambos mayoritariamente con entidades bancarias, así como la firma de 2.529 m² en el inmueble de Park Cugat, con una reconocida empresa multinacional estadounidense de tecnología y consultoría. Asimismo, destacamos la renovación de 12.280 m² en el inmueble de Sant Cugat, principalmente con una entidad bancaria y de 2.180 m² en el inmueble de Travesera 11, con varios inquilinos.

PARÍS

En la cartera de oficinas de París se han firmado contratos por un volumen de 23.861 m² correspondiente a 24 operaciones. Destacamos una renovación de 5.974 m² en el inmueble de Édouard VII y de 2.613 m² en Cézanne Saint-Honoré. En cuanto a nuevos contratos firmados, destacamos la firma de 8.663 m² en el inmueble de Marceau, de los que más de 6.000 m² corresponden a un contrato firmado con Goldman Sachs.

El contrato de prealquiler firmado con Goldman Sachs tendrá una duración de 12 años, nueve de los cuales sin posibilidad de cancelación. Con esta operación, Goldman Sachs, uno de los grupos de banca de inversión y de valores más grande del mundo, pretende elevar su presencia en el país gallo y permitirá duplicar la plantilla de la compañía en París.

Con estos contratos firmados en el proyecto de Marceau, el inmueble se encuentra prealquilado al 100%.

▼ 83 Marceau - Activo de grado A en Prime CBD de París



Ocupación del portafolio

- ▶ La desocupación EPRA total⁽¹⁾ del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2020 se sitúa en un 4,8%⁽¹⁾.
- ▶ La desocupación financiera del portafolio del Grupo Colonial se muestra a continuación.

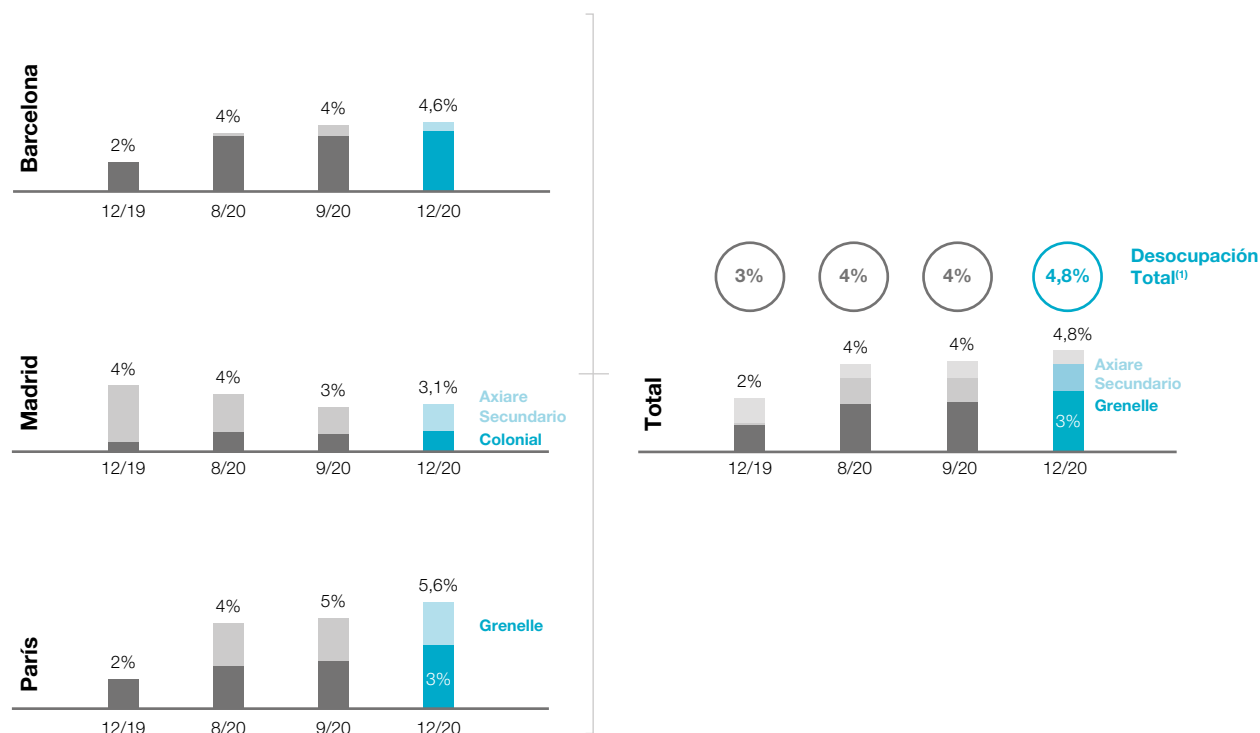
En el **portafolio de oficinas de Madrid** la desocupación se ha reducido hasta un **3,1%, mejorando en +120 p. b. respecto al año anterior**, debido principalmente a la ocupación del 100% del activo Josefa Valcárcel 40 bis, entre otros.

El **portafolio de oficinas de Barcelona** tiene una **desocupación del 4,6%**, ratio en línea con los últimos trimestres presentados, pero que se **ha visto incrementado en 262 p. b. respecto a la ratio de hace un año**, debido principalmente a la rotación de clientes en varios activos.

La cartera de **oficinas de París** presenta una **ratio de desocupación del 5,6%**, ratio que se ha visto incrementada respecto a la de cierre del ejercicio 2019, por la entrada en explotación del activo 103 Grenelle, así como a la rotación de clientes en los activos de Édouard VII y Washington Plaza. **Sin tener en cuenta el activo de Grenelle, la desocupación de París se sitúa en el 3%.**

▼ Desocupación EPRA⁽²⁾

Desocupación Oficinas & Total - Evolución Portafolio Colonial



(1) Portafolio total, incluyendo todos los usos: oficinas, *retail* y logístico.

(2) Desocupación financiera: desocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (superficies desocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

La superficie desocupada de oficinas a cierre del 2020 es la siguiente:

▼ Superficie desocupada oficinas

Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD y otros	Zona CBD	2020	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	0	6.435	5.007	11.442	4,6%
Madrid	4.068	6.517	3.450	14.035	3,1%
París	5.665	6.677	4.292	16.634	5,6%
Total	9.733	19.630	12.749	42.111	4,8%

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



Diagonal, 682



Travessera, 47-49



Ribera de Loira, 28



Edouard VII



Grenelle, 103



Le Vaisseau



Caída de contratos y potencial de reversión

CAÍDA DE CONTRATOS

Los siguientes gráficos muestran la caída de contratos para los próximos años.

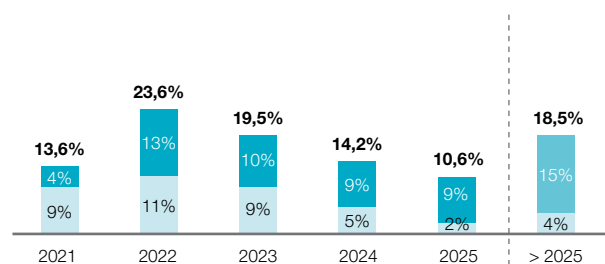
El **primer gráfico** muestra la caída de contratos para el total de la cartera del Grupo Colonial. En el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en el año 2021 el contrato en la primera fecha posible (ya sea *break-option* o fin de contrato) correspondería a un 13,6% de la cartera de contratos. En caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato en el año 2021, la cifra se reduce hasta un 9%.

▼ Grupo Colonial

Caída contratos en valor económico⁽¹⁾

(% *passing rent* de las superficies a contratar)

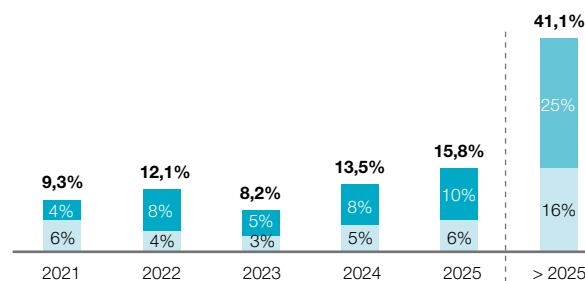
Primera Salida Potencial⁽²⁾



• España • Francia

En este **segundo gráfico** se muestra la caída de contratos para los activos en **Francia**, en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (ya sea *break-option* o fin de contrato) o en el caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato. En Francia la estructura de contratos es a más largo plazo.

Fin Contrato⁽³⁾

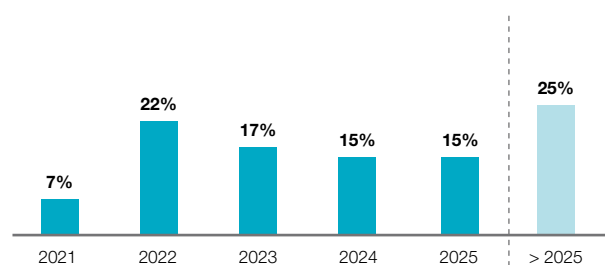


▼ Francia

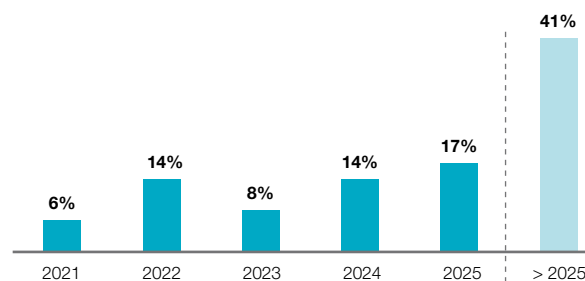
Caída contratos en valor económico⁽¹⁾

(% *passing rent* de las superficies a contratar)

Primera Salida Potencial⁽²⁾



Fin Contrato⁽³⁾



(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.

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

Este **tercer gráfico** muestra la caída de contratos para los activos **en España** en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (ya sea *break-option* o fin de contrato) o en el caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato.

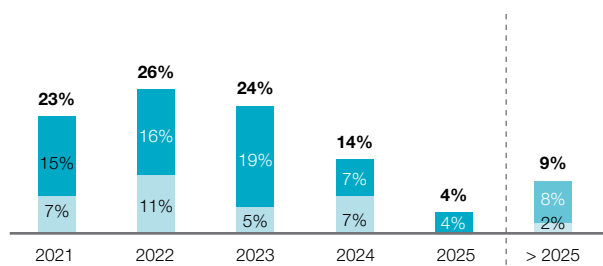
Cabe indicar que la estructura de contratos en España es a más corto plazo que la estructura de contratos en Francia.

Cabe destacar que la cartera de contratos está compuesta por clientes de máxima calidad e índices elevados de fidelidad al Grupo Colonial, buscando el mejor producto con los mejores servicios.

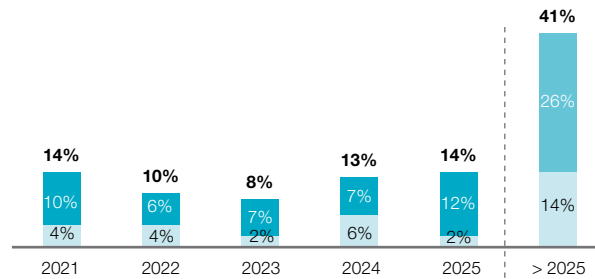
▼ **España**

Caída contratos en valor económico⁽¹⁾
(% *passing rent* de las superficies a contratar)

Primera Salida Potencial⁽²⁾



Fin Contrato⁽³⁾

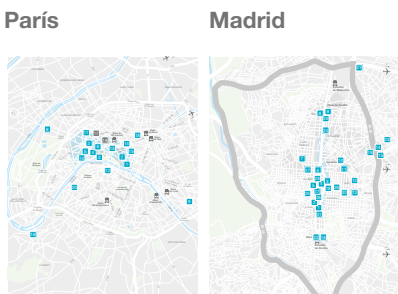


● Barcelona ● Madrid

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

▼ **Atrayendo clientes “AAA” con elevada solvencia**

MEJOR LOCALIZACIÓN



- ▶ Menor tiempo de desplazamiento a la oficina
- ▶ Reducida huella de carbono
- ▶ Vida urbana y atracción de talento
- ▶ *Branding Corporativo*

MEJOR PRODUCTO



- ▶ Edificio de baja altura
- ▶ Diseño de planta eficientes
- ▶ Producto flexible
- ▶ Máxima calidad y estándares de eficiencia energética

CLIENTES CON ALTA FIDELIDAD



REVERSIONARY POTENTIAL - POTENCIAL DE REVERSIÓN DE LA CARTERA DE CONTRATOS

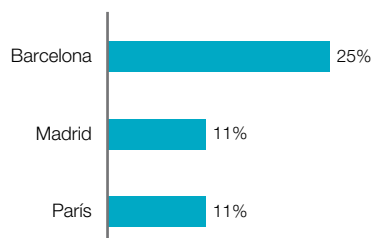
La cartera de contratos del Grupo Colonial tiene un importante potencial de reversión. El potencial de reversión es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a 2020 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

El potencial de reversión estático de los ingresos por rentas de la cartera de oficinas es de:

Barcelona +25% Madrid +11% París +11%

▼ Cifras diciembre 2020

"Reversionary potential"

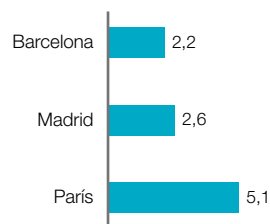


Passing rent actual⁽¹⁾

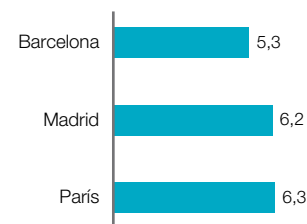


Vencimiento medio de los contratos (años)

Primera Salida Potencial



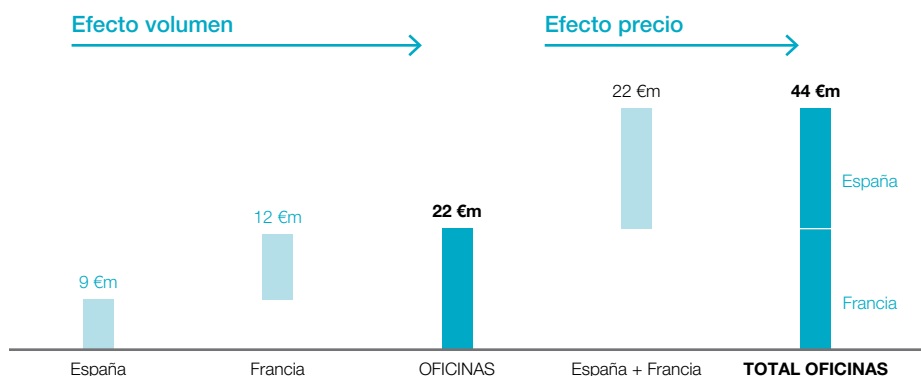
Fecha fin



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

En particular, el potencial de reversión estático de la cartera actual **supondría aproximadamente 44 €m de ingresos anuales por rentas adicionales.**

▼ Potencial de reversión de ingresos por rentas



5.2. Rotación de activos, cartera de proyectos y programa de desinversiones

Cartera de proyectos y rehabilitaciones

Colonial dispone de una **cartera de proyectos** de más de 189.000 m² con el objetivo de crear productos de primera calidad que permitan obtener una alta rentabilidad y, por tanto, un mayor crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentos. De la cartera actual de proyectos, los

inmuebles Diagonal 525 en Barcelona y los inmuebles 83 Marceau y Louvre Saint Honoré en París cuentan con acuerdos de prealquiler firmados. Los otros proyectos de la cartera siguen avanzando, en ubicaciones *prime* y con poca oferta nueva en estas zonas.

Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	SBA (m ²)	Total coste €m ⁽¹⁾	Yield on Cost	
↑ < 12 meses ↓	1 Diagonal, 525	Barcelona CBD	100%	1H 21	5.706	41	≈ 5%
	2 Miguel Ángel, 23	Madrid CBD	100%	2H 21	8.204	66	5-6%
	3 83 Marceau	Paris CBD	82%	2H 21	9.600	154	5,5-6,0%
	4 Velázquez, 88	Madrid CBD	100%	2H 21	16.164	116	6-7%
↑ > 12 meses ↓	5 Biome	Paris City Center	82%	2H 22	24.500	283	≈ 5%
	6 Plaza Europa, 34	Barcelona	50%	2H 22	14.306	42	≈ 7%
	7 Sagasta, 27	Madrid CBD	100%	2H 22	4.896	23	6-7%
	8 Méndez Álvaro Campus	Madrid CBD South	100%	2023	89.872	323	7-8%
	9 Louvré SaintHonoré	Paris CBD	82%	2024	16.000	215	7-8%
Total Pipeline				189.248	1.264	6-7%	

(1) Total Coste producto acabado = Coste de adquisición / Asset Value preproyecto + capex futuro.

La cartera de proyectos de Colonial está íntegramente situada en el centro de las ciudades de Barcelona, Madrid y París.

Los tres proyectos de París –Marceau, Biome y Louvre Saint-Honoré–, junto con Méndez Álvaro en Madrid representan más del 50% del valor de los proyectos y futura creación de valor inmobiliario.

Merece especial atención el caso de Marceau, situado a escasos metros de la Place de l'Étoile, en el epicentro del *prime* CBD de París. Este proyecto ha sido 100% prealquilado durante la pandemia de la COVID-19.



Biome



Marceau



Louvre St. Honoré



Méndez Álvaro Campus

En **Barcelona**, se continúan desarrollando los proyectos de Diagonal 525 y de Plaza Europa 34. El activo de Diagonal 525 se encuentra prealquilado por Naturgy; en el que ubicará su nueva sede corporativa. Actualmente Colonial está terminando los trabajos en este inmueble y se prevé que finalicen durante el primer trimestre de 2021. El proyecto de Plaza Europa 34 sigue avanzando con la construcción de la estructura.

En **Madrid**, los proyectos en **Miguel Ángel 23** y **Velázquez** siguen su curso según planeado y se prevé su finalización en el cuarto trimestre de 2021. Ambos edificios cuentan con un diseño de planta muy eficiente y una localización excepcional en el *prime* CBD de Madrid.

Por su lado, sigue avanzando el diseño del proyecto de **Méndez Álvaro Campus** para convertirse en la referencia al sur de la Castellana.

En el portafolio de **París**, siguen avanzando los tres *Flagship Projects* actuales: Biome, 83 Marceau y Louvre St. Honoré. De los tres proyectos, dos de ellos, Marceau y Louvre Saint Honoré, están totalmente prealquilados.

El proyecto en 83 Marceau ofrecerá uno de los edificios mejor ubicados de París –un minuto a pie de la Place de l'Étoile– con un diseño de plantas contemporáneo dotando de luz todas las plantas gracias al nuevo diseño del atrio central y que contará con triple certificación: BREEAM, LEED y HQE. Durante el ejercicio 2020 se ha firmado el prealquiler para la totalidad de la superficie del activo, alcanzando una ocupación del 100%.

Destacamos la firma de 6.500 m² con el banco de inversión Goldman Sachs, donde instalará su sede corporativa para Europa continental. El contrato incluye nueve años de obligado cumplimiento y se ha firmado en términos muy favorables.

En Biome se proyecta un edificio icónico de más de 24.500 m² en el Centro-Oeste de París con la máxima luz natural, plantas eficientes de 1.400 m² a 3.500 m² y zona verde que rodea el activo.

Finalmente, hay que destacar que el proyecto en el edificio Louvre Saint Honoré sigue su curso. Asimismo, recordamos que para este proyecto se ha firmado un contrato de prealquiler con una duración de obligado cumplimiento de 20 años con Fundación Cartier, del Grupo Cartier, a máximos precios del mercado.



Diagonal, 525
Prealquilado



Plaza Europa, 34



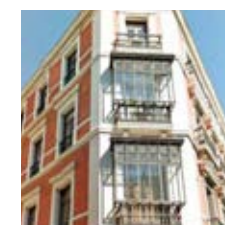
Miguel Ángel, 23



Velázquez, 80



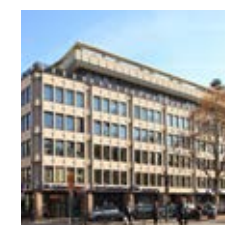
Méndez Álvaro Campus



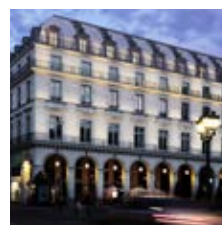
Sagasta, 27



Biome



83 Marceau
Prealquilado



Louvre St. Honoré
Prealquilado

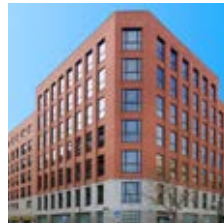
Prime
Commercial



Torre Marenostrum



Cedro



Ortega y Gasset, 100



176 Charles de Gaulle



Diagonal, 530

Programa de renovaciones

Adicionalmente a la cartera de proyectos, el Grupo Colonial tiene en marcha un **programa de renovación** en cinco activos de su cartera con el fin de incrementar las rentas y el valor de dichos activos. Este programa de renovación se centra en la adecuación de espacios comunes y actualización de instalaciones que requieren una inversión ajustada.

En España, destacan los programas de renovación en los activos de **Cedro** y **Ortega y Gasset en Madrid**, que presentan excelentes oportunidades de optimización de *cash flow* y valor. En Barcelona, destacamos la renovación del inmueble **Diagonal 530**, así como los trabajos de

reposicionamiento del activo **Torre Marenostrum en el prime 22@**, renovación que lo convertirá en un activo multiusuario, combinando espacio de oficinas tradicional con espacio de *coworking* y gestionado por la compañía del grupo Utopicus.

En Francia, destacamos el inmueble de **176 Charles de Gaulle**, edificio de oficinas ubicado en el floreciente distrito de **Neuilly**, en el que se están reposicionando los espacios comunes y añadiendo servicios para los usuarios, con el objetivo de captar un aumento de renta en la zona con respecto a los contratos anteriores. Durante el primer semestre de 2020 se ha entregado el programa de renovación de **Grenelle**, ofreciendo cerca de 5.000 m² adicionales de máxima calidad.

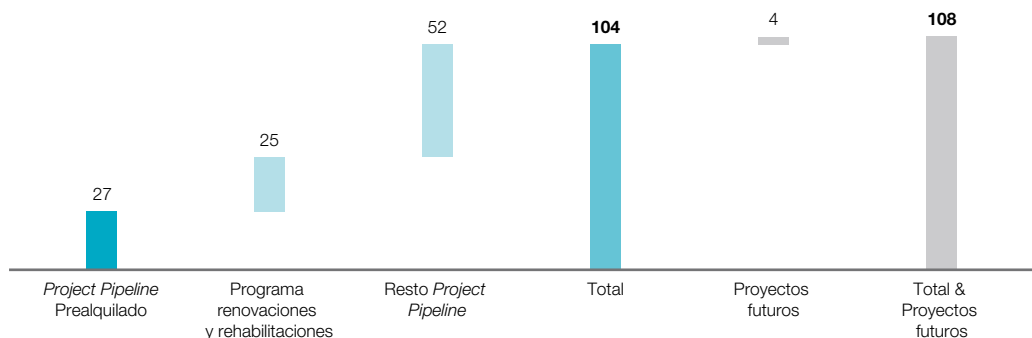


Potencial de cartera de proyectos y programa de renovaciones

La cartera de proyectos y el programa de renovaciones ofrecen un potencial de rentas adicionales de 108 €m, de las que 83 €m corresponden a la cartera de proyectos.

Cabe destacar que, gracias al nivel de prealquiler de los proyectos, 27 €m de rentas futuras ya están aseguradas. La puesta en mercado del programa de renovaciones y otras rehabilitaciones tiene el potencial de 25 €m de rentas adicionales a corto plazo.

▼ Ingresos por rentas adicionales de proyectos y grandes rehabilitaciones - €m



Programa de desinversiones

DESINVERSIONES DE MÁS DE 600 €M CON PRIMA DE DOBLE DÍGITO SOBRE GAV

Durante el ejercicio 2020, **el Grupo Colonial ha desinvertido un total de 617 €m⁽¹⁾ de activos maduros y no estratégicos, de los cuales 413 €m⁽¹⁾ corresponden al programa Alpha V, ejecutado a finales del año 2020.**

DESINVERSIONES ALPHA V – MÁS DE 400 €M EN EL 4T 2020⁽¹⁾

A finales de 2020 y principios de 2021, Colonial ha ejecutado **el proyecto Alpha V por un valor de 413 €m y una prima de doble dígito sobre la última valoración.**

Este proyecto incluye la desinversión de dos activos de oficinas maduros, un activo de oficinas con localización secundaria, un activo comercial deslocalizado y el cobro del último activo incluido en la venta del portafolio logístico.

Con estas desinversiones, el Grupo Colonial ha superado el objetivo indicado en el Capital Markets Day sobre volumen de desinversión estimada para el resto del año, que se situó en 300 €m.

A finales del año 2020 se firmó en Madrid la venta de Av. Bruselas 38, activo situado en Arroyo de la Vega, zona secundaria de Madrid. Tras terminar el proyecto y alquilarlo a precios de mercado y con un vencimiento a largo plazo, Colonial ha vendido el activo cristalizando una importante plusvalía sobre el coste total del proyecto (coste total = precio de adquisición + capex invertido).

(1) Una parte del volumen de desinversiones del programa Alpha V, 282 €m, se ha escriturado a inicios del 1T 2021.

En París, se han realizado dos desinversiones de activos *core* maduros, el activo 112 Wagram y el activo 9 Percier, con una prima del +16% sobre valoración y con una repercusión de más de 20.000 €/m². Dichas operaciones muestran el apetito de los inversores en el mercado de París, con una especial aceleración en el segundo semestre.

Adicionalmente, Colonial ha vendido el activo comercial Les Gavarres, proveniente de la compra de Axiare, y ha formalizado la venta del último activo del paquete logístico dentro del acuerdo anunciado en agosto de 2019.

▼ **Oficinas París CBD**



112 Wagram



9 Percier

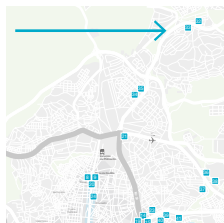
Activos maduros

- ▶ SBA - 6.000 m² cada activo
- ▶ Activos pequeños con plantas eficiencia subóptima
- ▶ Encaje insuficiente para el portafolio de París

▼ **Oficinas Secundarias Madrid**



Av. Bruselas



Oficinas secundarias

Oficinas secundarias

- ▶ SBA - 11.697 m²
- ▶ Localización secundaria (Arroyo de la Vega)
- ▶ Creación de valor finalizada

▼ **España *non-core***



Les Gavarres



Logistics Phase III

Resto de activos

- ▶ Activo comercial *non-core* de localización C (Tarragona)
- ▶ Venta del último activo incluido en el paquete Logístico de 2019 con Prologis

DESINVERSIONES 2T 2020 Y 3T 2020

Durante el segundo y el tercer trimestres del ejercicio 2020 (en pleno periodo COVID-19) el Grupo Colonial ha desinvertido más de 204 €m de activos *non-core* correspondientes a 11 inmuebles con una superficie total de 223.543 m² sobre rasante.

En particular, se ha ejecutado una parte de la opción de compra sobre el portafolio logístico, la venta de dos edificios secundarios de oficinas en Barcelona, el inmueble de Berlín-Numancia y el de Plaza Europa 40-42, así como el Hotel Mojácar.

Las operaciones se enmarcan en una estrategia de rotación recurrente del portafolio (*capital allocation*), desinvirtiendo producto maduro y/o no estratégico para:

1. Optimizar la calidad y el retorno del portafolio incrementando aún más el peso de oficinas *prime* con interesantes rentabilidades ajustadas al riesgo.
2. Liberar capital para reforzar la estructura de capital y maximizar la rentabilidad para el accionista de Colonial.

▼ *Non-core* - Hotel & Logística

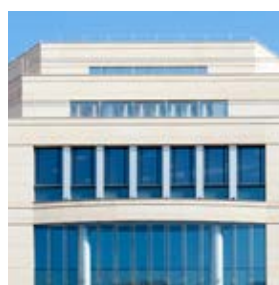


Hotel Mojácar

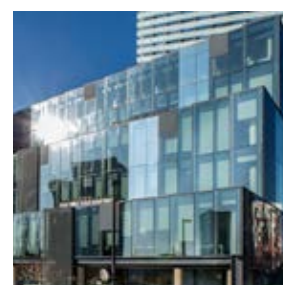


Portafolio Logístico

▼ *Non-core* - Oficinas



Berlín-Numancia



Plaza Europa 42-44

5.3. Ingresos por renta & EBITDA de la cartera

Colonial cierra el ejercicio 2020 con unos **ingresos por rentas de 340 €m**, cifra inferior en un (3%) respecto al año anterior, debido principalmente a las desinversiones de activos no estratégicos. En términos comparables *like-for-like*, los ingresos por rentas solo han corregido un (1%).

Los ingresos por rentas del portafolio de oficinas aumentan un +1% interanual.

El incremento de rentas del portafolio de oficinas se sustenta en (1) un incremento del +1,1% de los ingresos de la cartera *like-for-like*, completado por (2) un crecimiento adicional en función de la entrega de proyectos y de la adquisición del inmueble Parc Glòries II en el año anterior, así como una indemnización por rotación de un cliente en Madrid.

En **Madrid** este incremento viene impulsado por el crecimiento en la actualización de rentas a mercado de los activos de José Abascal 56, Almagro 9 y Recoletos 37. Respecto a mejoras en ocupación, destacan Ribera de Loira, Francisca Delgado 11, José Abascal 56, Window, Alfonso XII, Ramírez Arellano 15 y Francisca Silvela 42.

En **Barcelona**, el impacto positivo viene provocado por las mejoras en renta en Diagonal 197 y Parc Glòries, así como mejoras en ocupación en Sant Cugat Nord.

En **París**, los ingresos por rentas han disminuido un **(0,7%) like-for-like**, debido principalmente a las rotaciones de clientes en Haussmann 104 y Galeries Champs Elysées, y a una menor actividad en los *Business Centers* de Cloud y Édouard VII debido a la COVID-19.

Distribución - Ingresos por rentas

La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 93%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD, con un 73% de los ingresos.

En términos consolidados, un 54% de los ingresos por rentas (182 €m) proviene de la filial en París y un 46% ha sido generado por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 55% de las rentas se ha generado en España y el resto, en Francia.

▼ Var. Rentas (2020 vs. 2019) - €m

	Barcelona	Madrid	París	Oficinas ⁽¹⁾	Otros ⁽²⁾	Total
Ingresos Rentas 2019R	48	90	191	328	24	352
EPRA like-for-like⁽³⁾	2	3	(1)	3	(7)	(3)
Proyectos / Altas	(3)	1	(6)	(7)	0	(7)
Inversiones	2	0	0	3	0	3
Desinversiones	(1)	(1)	0	(1)	(8)	(10)
Otros e Indemnizaciones	0	9	(3)	6	0	6
Ingresos Rentas 2020R	49	103	180	332	8	340
Variación Total (%)	2%	15%	(6%)	1%	(64%)	(3%)
Variación like-for-like (%)	5%	3%	(0,7%)	1,1%	(49%)	(1%)

(1) Cartera de oficinas + *retail prime* CBD de Galeries Champs Elysées y Pedralbes Centre.

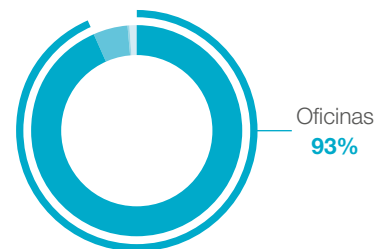
(2) Cartera residual logística, *retail* secundario de Axiare y Hotel Indigo en París.

(3) EPRA *like-for-like*: *like-for-like* calculado según recomendación EPRA.



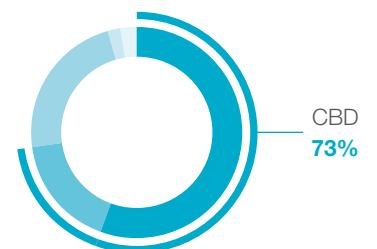
▼ **Grupo consolidado**

Ingresos - por usos



- Oficinas
- Retail
- Logístico
- Otros

Ingresos - por zona



- Prime CBD
- CBD
- BD
- Logístico
- Otros

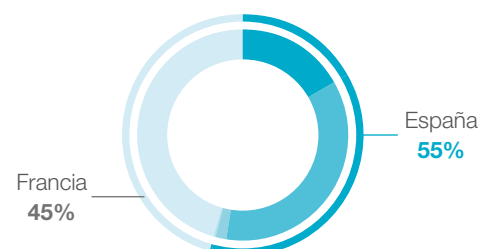
Ingresos - por mercados



- Barcelona
- Madrid
- Resto
- Logístico
- París

▼ **Atribuible**

Ingresos - por mercados



- Barcelona
- Madrid
- Resto
- Logístico
- París

Nota: Incluye el uso *retail* en las plantas bajas de los edificios de oficinas.

El EBITDA de los inmuebles a cierre del ejercicio 2020 ha alcanzado los 318 €m, aumentando un +2% en términos *like-for-like* (+3% *like-for-like* de la cartera de oficinas).

Destacan las carteras de Barcelona y Madrid, con un incremento del +9% *like-for-like*.

Diciembre acumulado - €m	2020	2019	Var. %	EPRA <i>Like-for-like</i> ⁽¹⁾	
				€m	%
Ingresos por rentas - Barcelona	49	48	2%	1,8	5%
Ingresos por rentas - Madrid	103	90	15%	2,8	3%
Ingresos por rentas - París	180	191	(6%)	(1,2)	(0,7%)
Ingresos por rentas - Oficinas⁽²⁾	332	328	1%	3,4	1%
Ingresos por rentas Otros ⁽³⁾	8	24	(64%)	(6,8)	(49%)
Ingresos por rentas Grupo	340	352	(3%)	(3,5)	(1%)
EBITDA rentas - Barcelona	47	44	6%	3,1	9%
EBITDA rentas - Madrid	94	76	23%	6,9	9%
EBITDA rentas - París	172	185	(7%)	(1,2)	(0,7%)
EBITDA rentas - Oficinas⁽²⁾	312	305	2%	8,9	3%
EBITDA rentas Otros ⁽³⁾	6	17	(66%)	(4,1)	(46%)
EBITDA rentas Grupo	318	322	(1%)	4,8	2%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas - Barcelona</i>	<i>95%</i>	<i>92%</i>	<i>3,5 p. p.</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas - Madrid</i>	<i>91%</i>	<i>85%</i>	<i>6,1 p. p.</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas - París</i>	<i>95%</i>	<i>97%</i>	<i>(1,6 p. p.)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas - Logístico & otros</i>	<i>69%</i>	<i>74%</i>	<i>(4,5 p. p.)</i>		

p. p.: puntos porcentuales.

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

(2) Cartera de oficinas + *retail prime* CBD de Galeries Champs Elysées y Pedralbes Centre.

(3) Cartera residual logística, *retail* secundario de Axiare y Hotel Indigo en París.

5.4. Análisis de la cuenta de resultados

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2020 con un resultado neto recurrente de 138 €m, lo que supone un beneficio neto recurrente por acción de 27,06 cts.€/acción, cifra ligeramente inferior a la del mismo periodo del año anterior.

▼ Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Diciembre acumulado - €m	2020	2019	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	340	352	(11)	(3%)
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(23)	(30)	7	23%
EBITDA rentas	318	322	(4)	(1%)
Otros ingresos ⁽³⁾	(0)	7	(8)	(105%)
Gastos estructura	(46)	(47)	1	2%
EBITDA	271	283	(11)	(4%)
Extraordinarios	(5)	(3)	(2)	(44%)
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles	(77)	894	(971)	(109%)
Amortizaciones y Provisiones ⁽⁴⁾	(4)	(62)	58	93%
Resultado Financiero	(120)	(96)	(24)	(25%)
Resultado antes de impuestos y minoritarios	65	1.015	(950)	n. a.
Impuesto de sociedades	(2)	(22)	20	91%
Socios minoritarios	(60)	(166)	105	64%
Resultado neto atribuible al Grupo	2	827	(824)	n. a.
Análisis del Resultado - €m	2020	2019	Var.	Var. %
EBITDA Recurrente	272	283	(11)	(4%)
Resultado Financiero Recurrente	(87)	(89)	2	3%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(14)	(15)	1	8%
Minoritarios - Resultado Recurrente	(34)	(39)	5	13%
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía⁽⁵⁾	138	139	(1,7)	(1%)
Nº acciones (millones)	508,1	508,1	0	0%
BPA recurrente (cts€)	27,06	27,40	(0,3)	(1%)

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

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

(3) Capex refactorado & EBITDA Utopicus Centers.

(4) Incluye deterioro de fondo de comercio en 2019.

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

Colonial cierra el ejercicio 2020 con unos ingresos por rentas de 340 €m, cifra inferior en un (3%) respecto al año anterior, debido principalmente a las desinversiones realizadas de activos no estratégicos tanto en el 2019 como en el año en curso, así como a la rotación de superficies en rehabilitación. En términos comparables *like-for-like*, los ingresos por rentas han disminuido ligeramente.

El EBITDA rentas (rentas netas) asciende a 318 €m, cifra un 1% inferior a la del año anterior, aunque en términos comparables se ha producido un incremento del +2% *like-for-like*. Este incremento ha venido impulsado por la favorable evolución del EBITDA del portafolio de oficinas de +3% *like-for-like*.

El EBITDA del Grupo asciende a 271 €m, cifra un 4% inferior al mismo periodo del año anterior.

El impacto en la cuenta de resultados por revalorización a 31 de diciembre de 2020 y por margen de ventas de

activos de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a (79 €m). La variación de valor, que se ha registrado tanto en Francia como en España, no supone una salida de caja.

El resultado financiero neto ha sido de (120 €m), cifra inferior a la registrada en el mismo periodo del año anterior.

El resultado financiero recurrente del Grupo asciende a (87 €m), cifra que representa una mejora del 3% respecto al mismo periodo del año anterior.

El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del ejercicio 2020 asciende a 65 €m.

Finalmente, y una vez incorporado el resultado atribuible a los minoritarios de (60 €m), así como el impuesto de sociedades de (2 €m), el resultado después de impuestos atribuible al Grupo es de 2 €m.



5.5. Estructura financiera

En un ejercicio marcado por las excepcionales condiciones derivadas de la COVID-19, Colonial mantiene un sólido perfil financiero que le permite mantener una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español.

Tanto Standard & Poor's como Moody's revisaron en los meses de abril y noviembre, en medio de la situación de pandemia mundial, la calificación crediticia de Colonial, manteniendo el mismo nivel previo a la crisis de la COVID19.

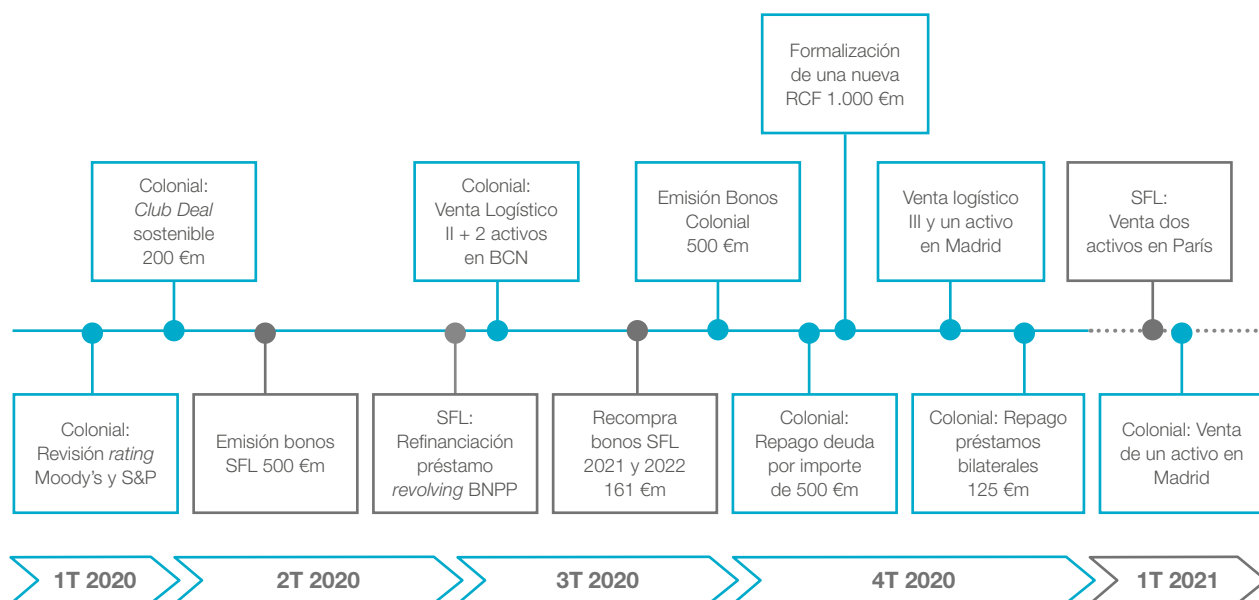
Las principales operaciones realizadas por el Grupo durante el ejercicio 2020 y hasta la fecha han sido las que se muestran en el esquema que va a continuación.

El objetivo durante el ejercicio ha sido garantizar la liquidez del Grupo, alargar el vencimiento de su deuda y reducir el apalancamiento. En este sentido, el Grupo ha realizado las siguientes operaciones:

- ▶ En el mes de abril Colonial formalizó un nuevo préstamo, en formato *Club Deal*, por importe de 200 millones de euros y vencimiento en 2022. Dicho préstamo fue cancelado posteriormente, con los fondos procedentes de la emisión de bonos. El préstamo incluía las siguientes instituciones de referencia tanto nacionales

como internacionales: BNP Paribas, Natixis, BBVA y CaixaBank, este último actuando como Banco Agente y Agente de Sostenibilidad. Dicho préstamo tenía además la condición de sostenible, por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia GRESB.

- ▶ SFL refinanció el pasado mes de mayo la línea de crédito *revolving* con BNP Paribas, incrementando el nominal hasta 150 millones de euros y extendiendo su vencimiento hasta mayo de 2025.
- ▶ Durante el mes de junio, SFL lanzó una emisión de bonos por importe de 500 millones de euros a siete años, con un cupón del 1,5% y con vencimiento junio de 2027. La demanda superó hasta cuatro veces el volumen de emisión, que se colocó a una amplia base de inversores europeos de calidad, principalmente en Francia, Reino Unido y Alemania, con perfiles muy estables, como compañías de seguros y fondos de inversión.
- ▶ Durante el mes de septiembre, SFL recompró 100,3 millones de euros de sus bonos con vencimiento 2021 y 60,4 millones de euros de sus bonos con vencimiento 2022, que devengan un cupón anual de 1,875% y 2,25%, respectivamente.



- ▶ En el mes de octubre, Colonial formalizó una emisión de bonos, cotizada en el mercado español, por importe de 500 millones de euros. La emisión se estructura en ocho años con un cupón de 1,35% y vencimiento octubre de 2028. La demanda superó hasta tres veces el volumen de emisión y fue respaldada por los principales inversores internacionales de perfil institucional. Paralelamente, Colonial recompró 194 millones de euros de sus bonos con vencimiento en 2023 y 107 millones de euros de sus bonos con vencimiento en 2024, que devengan un cupón anual de 2,728% y 1,45%, respectivamente.
- ▶ Con fecha 10 de noviembre, Colonial firmó una nueva línea de crédito (*Revolving Credit Facility* - RCF) por importe de 1.000 millones de euros en sustitución de dos líneas de crédito (RCF) por importe de 875 millones de euros y que tenía disponibles en su totalidad. La nueva línea tiene dos vencimientos de 500 millones de euros a 5 y 5+1+1 años cada uno de ellos. Dicha línea tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia GRESB, reforzando el mensaje del compromiso que el Grupo tiene en materia de ESG. Esta nueva línea de crédito ha sido respaldada por 14 entidades financieras, en la que CaixaBank actuaba como Banco Agente y BBVA, BNPP, CaixaBank y Natixis como Agentes Coordinadores de Sostenibilidad, y que se suma a las firmadas anteriormente por la compañía.

- ▶ Durante el mes de diciembre, Colonial canceló anticipadamente dos préstamos bilaterales por un importe total de 125 millones de euros que le han permitido alargar el vencimiento de la deuda bruta del Grupo, reducir el gasto financiero y optimizar su tesorería.

Dichas operaciones han permitido mejorar el vencimiento medio de la deuda del Grupo incrementándolo hasta 5,2 años frente a los 3,8 años en caso de no haber formalizado las operaciones descritas anteriormente. En cuanto al apalancamiento, tras las desinversiones realizadas en los últimos tres años por importe de 1.400 €m, la ratio de endeudamiento (LTV) se sitúa en el 36,2%.

Tras las operaciones de desinversión formalizadas en 2021 con anterioridad a la emisión de este informe, la ratio LTV se sitúa en el 34,8%.

Al cierre del ejercicio el Grupo Colonial mantiene una liquidez de 2.309 €m entre caja y líneas de crédito no dispuestas (2.645 €m tras la formalización de las desinversiones).

Las principales magnitudes de la deuda del Grupo a 31 de diciembre de 2020 son las siguientes:

▼ Grupo Colonial (€m)

	Diciembre 2020	Diciembre 2019	Var.
Deuda financiera Bruta	4.851	4.826	1%
Deuda financiera Neta	4.582	4.609	(0,6%)
Liquidez total ⁽¹⁾	2.309	2.082	11%
% deuda tipo fijo o cubierta	96%	88%	9%
Vencimiento medio de la deuda (años) ⁽²⁾	5,2	4,9	0,3
Coste de la deuda actual ⁽³⁾	1,70%	1,63%	7 p. b.
Rating COL (S&P's)	BBB+ Stable	BBB+ Stable	–
Rating COL (Moody's)	Baa2 Stable	Baa2 Stable	–
Rating SFL (S&P's)	BBB+ Stable	BBB+ Stable	–
LtV Grupo (incluyendo <i>transfer costs</i>)	36,2%	36,1%	7 p. b.
Deuda con garantía hipotecaria	6%	6%	–

(1) Caja & saldos disponibles.

(2) Vida media calculada en base a la deuda disponible.

(3) Coste de la deuda incluyendo los pagarés. Sin considerar las emisiones de pagarés el coste ascendería a 1,75%.



La deuda financiera neta al cierre del 2020 se sitúa en 4.582 €m, y siendo su detalle el siguiente:

▼ **Deuda financiera neta (€m)**

	Diciembre 2020			Diciembre 2019			Var.	Vida media ⁽³⁾
	Colonial	SFL	Total	Colonial	SFL	Total	Total	
Deuda sin garantía hipotecaria	0	4	4	125	-	125	(121)	0,1
Deuda con garantía hipotecaria	76	197	273	76	199	275	(2)	1,9
Bonos	2.800	1.539	4.339	2.600	1.200	3.800	539	5,7
Pagarés	70	165	235	240	387	626	(391)	0,3
Deuda Bruta	2.945	1.906	4.851	3.040	1.786	4.826	25	5,2
Efectivo	(253)	(15)	(269)	(163)	(54)	(217)	(52)	
Deuda neta	2.692	1.890	4.582	2.877	1.732	4.609	(26)	
Liquidez total ⁽¹⁾	1.253	1.055	2.309	1.038	1.044	2.082	227	
Coste financiero <i>spot</i>	1,82%	1,50%	1,70% ⁽²⁾	1,80%	1,34%	1,63%	7 p. b.	

(1) Caja y saldos disponibles.

(2) Margen + tipo de referencia, sin incorporar comisiones.

(3) Vida media calculada en base a la deuda disponible.

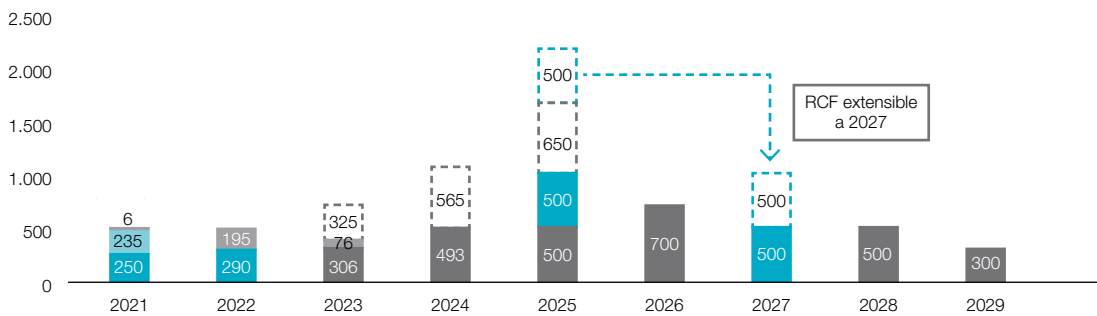
Sin tener en cuenta el programa de pagarés, cabe mencionar que el 90% de la deuda del Grupo tiene vencimiento a partir de 2023 y un 65% a partir de 2025. El 94% de la deuda dispuesta del Grupo está compuesta por emisiones en el mercado de bonos, mientras que el resto está formalizada con entidades financieras y tan solo el 6% tiene garantía hipotecaria.



El 90% de la deuda tiene vencimiento a partir de 2023



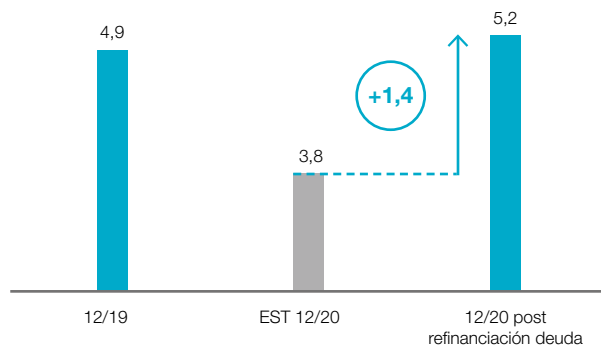
El 94% de la deuda está compuesta por emisiones en el mercado de bonos



	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Colonial	70	–	382	493	500	700	–	500	300	2.945
SFL	421	485	–	–	500	–	500	–	–	1.906
Total	491	485	382	493	1.000	700	500	500	300	4.851

• Bonos España • Bonos Francia • ECPs • Resto de deuda • Saldo disponible (€m)

La evolución del vencimiento medio de la deuda del Grupo (en años) se muestra en el siguiente gráfico, en el que EST 12/20 es la vida media de la deuda estimada a cierre de ejercicio, previa a la formalización de las operaciones descritas anteriormente:



Resultados financieros

Las principales magnitudes del resultado financiero del Grupo se detallan en el siguiente cuadro:

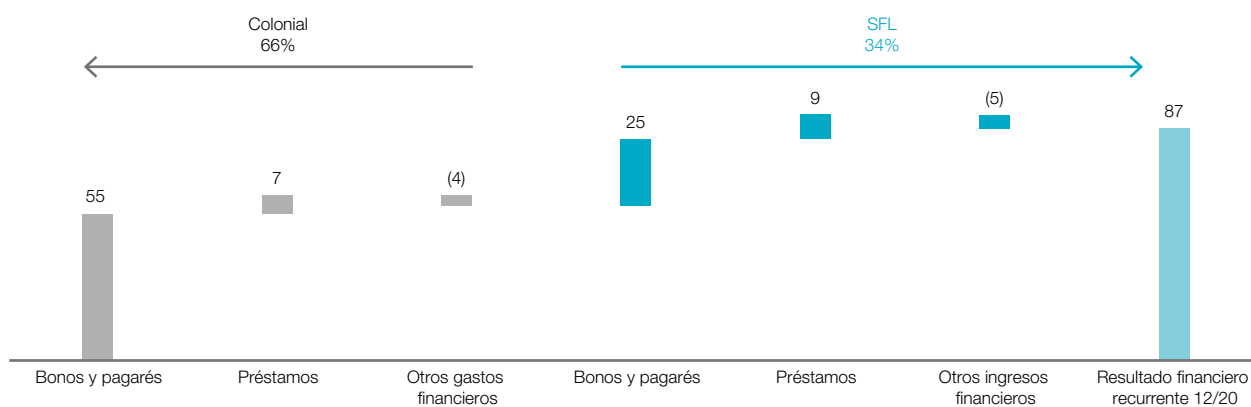
▼ Diciembre acumulado - €m

	COL	SFL	2020	2019	Var. %
Gasto financiero recurrente - España	(63)	0	(63)	(64)	1%
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(35)	(35)	(31)	(11%)
Total Gasto financiero recurrente	(63)	(35)	(98)	(95)	(3%)
Ingreso financiero recurrente	0	0	0	1	(15%)
Gastos financieros activados	5	5	11	5	107%
Resultado financiero recurrente	(58)	(29)	(87)	(90)	3%
Gasto financiero no recurrente	(27)	(5)	(32)	(4)	802%
Variaciones de valor instrumentos financieros	(2)	(0)	(2)	(3)	40%
Resultado financiero	(86)	(34)	(121)	(96)	(25%)

El objetivo de garantizar la liquidez durante el ejercicio ha supuesto un incremento de la deuda media bruta durante el ejercicio (si bien la deuda neta ha sido inferior). Este objetivo ha tenido una incidencia sobre el gasto financiero recurrente del ejercicio 2020 que se ha visto incrementado en un 3% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Ha incidido

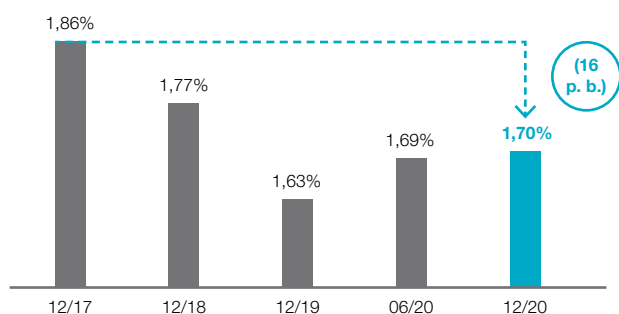
también sobre un mayor coste de la financiación el cambio de deuda a corto plazo (programa de pagarés) frente a la deuda a largo plazo (nuevas emisiones de bonos).

El detalle del resultado financiero recurrente por producto al cierre del ejercicio 2020 se muestra a continuación:



El coste financiero *spot* de la deuda dispuesta es del 1,70%. Una vez incorporadas las comisiones de formalización periodificadas durante la vida de la deuda, el coste financiero asciende al 1,82%. El coste financiero *spot*, sin tener en cuenta el programa de pagarés, asciende al 1,75% (1,87% al incorporar las comisiones de financiación). El incremento en el coste financiero viene derivado principalmente de la reducción de emisiones a corto plazo (pagarés) sustituidos por deuda a largo plazo.

▼ Evolución coste de la deuda *spot*

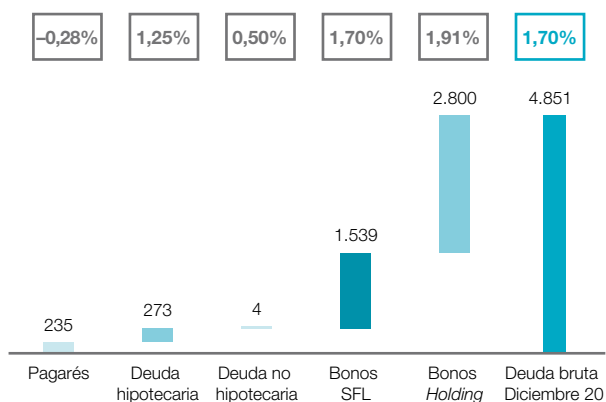


Durante el primer trimestre de 2020, aprovechando curvas de tipos de interés en mínimos históricos, el Grupo formalizó diversos instrumentos de precobertura por importe de 400 millones de euros con la finalidad de cubrir los tipos de interés de futuras emisiones de deuda. El saldo acumulado por este tipo de instrumentos asciende a 1.100 millones de euros, con distintas fechas de ejecución, adecuadas al perfil de vencimiento de la deuda del Grupo. Todos ellos cumplen con lo previsto en las normas de contabilidad de coberturas.

▼ Saldos disponibles (€m)

	Colonial	SFL	Grupo
Cuentas corrientes	254	15	269
Líneas de crédito disponibles	1.000	1.040	2.040
Total	1.254	1.055	2.309

▼ Composición de la deuda dispuesta del Grupo y coste *spot*



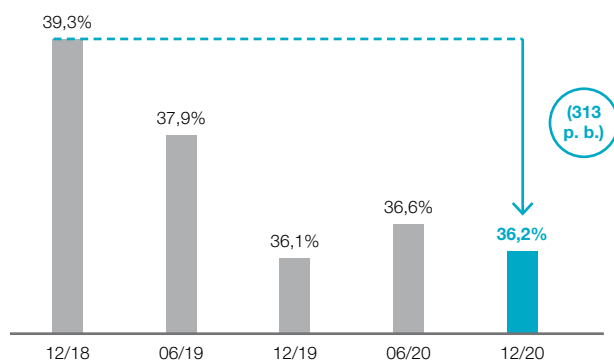
Principales ratios de endeudamiento y liquidez

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 2.309 millones de euros, un incremento de más de 200 millones de euros respecto a diciembre de 2019. Dicha liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación en los próximos años.

El *Loan to Value* (LtV) del Grupo, calculado como la ratio de deuda neta total entre GAV total del Grupo, asciende al 36,2% en comparación con el 36,1% a 31 de diciembre de 2019.

La distribución de los saldos y la evolución del LtV se muestran en los gráficos siguientes:

▼ Evolución LtV



5.6. EPRA Net Tangible Assets (NTA) y Mercado de Capitales

5.6.1 EPRA Net Tangible Assets (NTA)

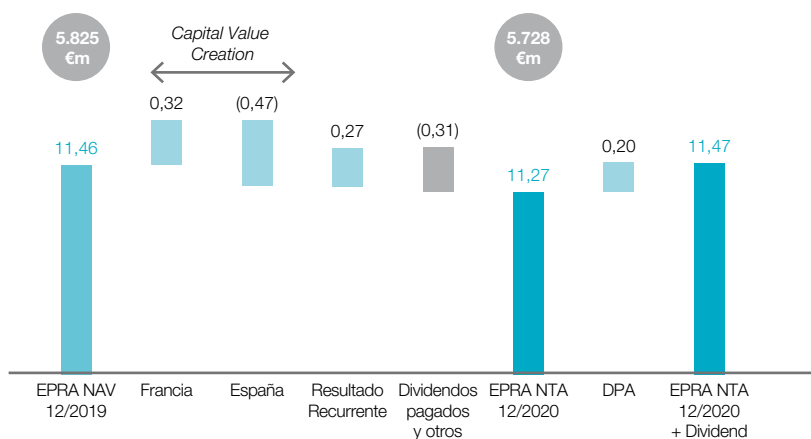
Colonial cierra el ejercicio 2020 con un valor neto de los activos (EPRA Net Tangible Assets - NTA) de 11,27 €/acción, que incluyendo el dividendo pagado de 20 cts.€/acción asciende a 11,47 €/acción, estable respecto al NTA (NAV) de 11,46 €/acción del ejercicio anterior (+0,1%).

La evolución estable del NTA (NAV) se sustenta en el comportamiento defensivo del valor de los activos. Destaca el crecimiento de valor del portafolio de París que ha compensado la ligera corrección del portafolio de Madrid y Barcelona.



11,47
€/acción (+0,1%)

▼ EPRA NTA €/acción



▼ Retorno total para el accionista⁽¹⁾

	1S 2020	2S 2020	2020
Crecimiento NTA por acción	(2,2%)	+0,5%	(1,7%)
Dividendo por acción	+1,7%	n. a.	+1,7%
Retorno Total por acción	(0,5%)	+0,5%	+0,1%

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

Entre los principales aspectos que explican la evolución del NTA (NAV), cabe destacar:

1. Un crecimiento +4% *like-for-like* en 2020 de la cartera de activos en París.
2. Una exitosa gestión de la cartera de proyectos con altos niveles de prealquileres.
3. Una ejecución resiliente de la cartera de contratos superando ERV del año anterior.
4. Una generación de *cash flow* estable manteniendo un resultado recurrente de 27 cts.€/acción.

5. Una favorable situación de los mercados de inversión para activos *prime*, especialmente en el segundo semestre de 2021, permitiendo desinversiones con prima de doble dígito sobre GAV.

El elevado interés del mercado de inversión por activos *Core-CBD*, con un incremento de transacciones y precios durante el segundo semestre del año, ha permitido una favorable evolución de valor en el segundo semestre compensando la ligera corrección del NTA en el primer semestre y cerrando el año con un valor neto de activos estable, incluyendo el dividendo pagado.

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



▼ **EPRA Net Tangible Assets - €m (Net Asset Value) - Diciembre 2020**

	12/2020	12/2019
Fondos Propios Consolidados	5.401	5.559
Incluye:		
(i) Instrumentos híbridos	-	-
NAV Diluido	5.401	5.559
Incluye:		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)		
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)		
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	64	45
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	10	3
NAV Diluido a Valor de Mercado	5.475	5.607
Excluye:		
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	233	239
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	19	(21)
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	-
(viii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	-	-
Incluye		
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	n. a.	n. a.
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	n. a.	n. a.
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	-
EPRA NAT (NAV) - €m	5.728	5.824
Nº de acciones (m)	508,1	508,1
EPRA NTA (NAV) - Euros por acción	11,27	11,46

Cálculo del EPRA NTA (NAV): siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 5.401 €m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Revalorización de otras inversiones: registro a valor de mercado de determinadas inversiones realizadas por el Grupo registradas en el balance a coste de adquisición, principalmente autocartera y activos destinados al uso propio.
2. Revalorizaciones de activos mantenidos para la venta. Registro de la plusvalía latente de los inmuebles contabilizados bajo este epígrafe.
3. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios registrados en el balance.
4. Valor de mercado de instrumentos financieros: ajuste del valor de mercado (*mark to market*) de los instrumentos derivados.



5.6.2 Relación con inversores y mercado de capitales

Un elemento fundamental para la ejecución de una estrategia de creación de valor sostenible a largo plazo es tener una relación continuada y fluida con el mercado de capitales, inversores y analistas.

En este sentido, Colonial tiene un equipo dedicado en exclusividad a mantener y cuidar la relación de la compañía con el mercado de capitales. El equipo cuenta con una amplia experiencia internacional en el mercado de capitales, con experiencia previa en otras compañías cotizadas, inversores institucionales y consultoras de reconocido prestigio.

Durante 2020, debido a la pandemia, el trabajo del equipo de relación con inversores ha estado focalizado en otorgar máxima visibilidad a todas las actuaciones de la compañía para gestionar la complejidad de la pandemia, así como atender a todas las consultas de los principales actores del mercado de capitales. Asimismo, el Grupo Colonial ha incrementado sus actuaciones de aproximación proactiva a accionistas e inversores con el fin de complementar las actuaciones generales de *Road Show* “tradicionales” y eventos.

Estas aproximaciones que continúan incluidas en el enfoque denominado “Investor Relations 2.0”, han permitido una aproximación más focalizada al mercado de capitales, asegurando un mejor cumplimiento de la estrategia corporativa y reforzando el vínculo con inversores alineados con la estrategia inmobiliaria de creación de valor a largo plazo.

Las principales actuaciones realizadas durante el año en materia de relación con inversores han sido las siguientes:

I. WEBCAST RESULTADOS FINANCIEROS Y ROAD SHOWS

- 1. Webcast resultados financieros:** siguiendo en contacto continuo con el mercado de capitales, Colonial organizó cuatro “Webcast” a través de su página Web. En estos eventos, parte del equipo directivo encabezado por el CEO de Colonial presenta los resultados trimestrales de la compañía. La participación promedio se situó en torno a los 100 participantes, alcanzando más de 150 en el caso de la presentación del primer semestre y de la anual.
- 2. Road Shows con bancos de inversión:** Colonial ha continuado con su agenda de *Road Shows* y conferencias en los principales mercados financieros europeos y de Estados Unidos, que debido a la pandemia se han realizado de manera telemática. Este año el equipo de relación con el inversor ha asistido a 19 eventos organizados por los principales bancos de inversión europeos y norteamericanos en ciudades como Londres, Nueva York, Miami, París o Amsterdam. Como resultado de ello, en 2020 Colonial se ha reunido con más de 350 inversores institucionales, incluyendo las principales cuentas del sector. Esto incluye siete países y nueve ciudades.



▼ Road shows 2020



▼ Principales inversores



3. Analistas de mercado:

Colonial tiene contacto con los principales analistas del mercado de capitales especializados en empresas inmobiliarias europeas. Realiza un seguimiento continuo de sus modelos financieros y mantiene un contacto regular respondiendo a sus demandas

y preguntas con el fin de hacer llegar correctamente la estrategia del Grupo Colonial. A fecha actual 21 analistas, tanto nacionales como internacionales cubren la compañía de forma muy activa, con una recomendación de comprar en la mayoría de los casos.

Institución	Analista	Fecha	Recomendación	Precio (€/acción)
BUY				
J.P. Morgan	Neil Green	15/1/21	Overweight	10,3
Renta 4	Javier Díaz	1/12/20	Overweight	10,2
JB Capital Markets	Daniel Gandoy López	10/2/21	Buy	10,0
Grupo Santander	José Francisco Cravo	5/2/21	Buy	10,0
Goldman Sachs	Jonathan Kownator	10/12/20	Buy	9,8
Oddo BHF	Florent Laroche-Joubert	8/2/21	Overweight	9,5
Banco Sabadell	Ignacio Romero	10/12/20	Buy	9,0
HOLD				
Green Street Advisors	Peter Papadakos	12/2/21	Hold	n. a.
Intermoney Valores	Guillermo Barrio	12/2/21	Hold	9,5
CaixaBank BPI	Pedro Alves	6/11/20	Neutral	9,2
Kepler Cheuvreux	Mariano Miguel	9/2/21	Hold	8,7
Kempen & Co	Jaap Kuin	19/1/21	Neutral	8,6
Alantra Equities	Fernando Abril-Martorell	12/2/21	Neutral	8,5
BofA	Álvaro Soriano	10/12/20	Neutral	8,4
Morgan Stanley	Bart Gysens	5/1/21	Neutral	8,3
SELL				
Barclays	Celine Huynh	10/12/20	Underweight	6,9
Société Générale	Ben Richford	11/1/21	Sell	6,6
Mirabaud Securities	Ignacio Méndez	13/11/20	Sell	6,5
AlphaValue/Baader	Christian Auzanneau	28/1/21	Sell	4,4

Fuente: Bloomberg & analyst reports.

II. EVENTOS A MEDIDA PARA INVERSORES Y ACCIONISTAS - INVESTOR RELATIONS 2.0

En 2020 se han organizado dos grandes eventos para reunir a los grandes actores del sector inmobiliario cotizado europeo:

1. **On-line Field Trip - julio 2020:** se organizó un *Field Trip* en París congregando a más de 40 personas entre inversores y analistas. Allí, la compañía pudo explicar con más detalle la situación de sus proyectos de París y se organizó un *tour* dedicado exclusivamente a estos proyectos para poder ver la futura creación de valor de los mismos.
2. **Capital Markets Day - diciembre 2020:** “*Colonial's Capital Market Day*” es el principal evento anual del Grupo para informar sobre la estrategia corporativa y las posibles actualizaciones del plan de negocio. Este año 2020, la compañía explicó en detalle el modelo de negocio que se sustenta en tres pilares, las tres “E”: Eficiencia, Experiencia y Entorno. A dicho evento, que se realizó este año de forma virtual asistieron más de 120 analistas e inversores.
3. **Presentación Alpha V**

En febrero de 2021, Colonial presentó su programa de desinversiones dentro del proyecto Alpha V en un *webcast* para inversores y analistas. Durante el ejercicio 2020, el Grupo Colonial ha desinvertido más de 600 €m de activos maduros y no estratégicos con una prima de doble dígito sobre GAV.

Asimismo, se han organizado *Road Shows ad-hoc* para Colonial junto con bancos de inversión “*boutique*”, focalizando ciertos fondos de inversión institucionales, los cuales se habían seleccionado previamente.

III. APROXIMACIÓN PROACTIVA A ACCIONISTAS - CUSTOMER RELATIONSHIP MANAGEMENT

Colonial ha realizado actuaciones de aproximación proactiva a accionistas e inversores con el fin de complementar las actuaciones generales de *Road Show* “tradicional” y eventos.

1. Para realizar esta aproximación, se utiliza un programa especializado en Customer Relationship Management (CRM) para el seguimiento de la actividad e identificación

de inversores. Desde su puesta en marcha, en junio de 2019, esta herramienta ha permitido a Colonial hacer un mejor seguimiento de sus contactos con inversores e identificar las principales cuentas objetivo.

2. Con ello se ha puesto en marcha la realización de *Road Shows* organizados internamente, estableciendo relación con los fondos que por su estrategia interna encajan mejor con la estrategia del Grupo Colonial.

IV. COMUNICACIÓN ESG

Durante el ejercicio 2020, el mercado de capitales ha sido muy activo en continuar comunicando que su estrategia se focaliza en aquellas compañías que siguen los más altos estándares de calidad en políticas de ESG (*Environmental, Social & Governance*), por su capacidad de crear valor a corto, medio y largo plazo. Los principales líderes de opinión entre los inversores han mostrado públicamente cómo la estrategia de las compañías en materia de ESG ha influido positivamente en su toma de decisiones.



Durante muchas de las reuniones mantenidas con los inversores, la estrategia ESG de la compañía es una de las preguntas recurrentes realizadas por los inversores. Muchos de ellos consideran que Colonial está siguiendo las políticas adecuadas en materia de sostenibilidad y siguen pidiendo que continúe del mismo modo.

Asimismo, la compañía ha hecho un seguimiento específico de las dudas y preocupaciones de los inversores para las votaciones de la Junta. Igualmente, se ha hecho un seguimiento específico de las recomendaciones de los “Proxy Advisors” ISS y Glass Lewis. Estas recomendaciones se han analizado e incorporado en la estrategia y objetivos de los próximos años en materia corporativa y ESG.

▼ Principales *Ratings* de ESG de los inversores de Colonial

MSCI
ESG RATINGS



5.7. Información fiscal

5.7.1 Estrategia Fiscal

Considerando los cambios establecidos por la Ley de Sociedades de Capital en materia de gobernanza fiscal y siendo consciente de la importancia de la vertiente fiscal en materia de responsabilidad social y buen gobierno corporativo, el 10 de diciembre de 2015 el Consejo de Administración de Colonial aprobó su Estrategia Fiscal. Dicha estrategia es de obligado cumplimiento para todos los empleados de Colonial.

En relación con las sociedades participadas del Grupo, Colonial realizará sus mejores esfuerzos para que en las mismas se aplique la Estrategia Fiscal y la Política de Gestión y Control de Riesgos Fiscales de Colonial, salvo en aquellos casos en los que, atendiendo a sus particularidades, dichas sociedades cuenten con su propia estrategia fiscal o con su propia política de gestión y control de riesgos fiscales.

La Estrategia Fiscal recoge las directrices sobre las que pivota el modelo de gobernanza fiscal de Colonial, focalizándose principalmente en la reducción del riesgo fiscal, en la colaboración con las Administraciones tributarias, tanto a efectos del cumplimiento de sus obligaciones fiscales como con el objeto de facilitar la correspondiente información que se le requiera en el marco de cualquier procedimiento tributario y en el cumplimiento normativo. En este sentido el Grupo actúa en función de una interpretación razonable de la legislación tributaria y acorde con su capacidad económica y realidad del negocio.

A su vez, el fomento de la transparencia fiscal, la atención de las inquietudes de sus grupos de interés y el compromiso con la contribución de Colonial a las finanzas públicas son valores esenciales de su cultura. Es por ello que ha habilitado un espacio en su página web (<https://www.inmocolonial.com/responsabilidad-social/transparencia-fiscal>) en el que manifiesta su posicionamiento sobre diferentes cuestiones relacionadas con su Estrategia Fiscal, la gestión y control de sus riesgos fiscales, su contribución tributaria, el estado de sus principales inspecciones y litigios de naturaleza fiscal, entre otros aspectos.

5.7.2 Marco de Gestión y Control de Riesgos Fiscales

Colonial cuenta con un Sistema de Control y Gestión de Riesgos mediante el cual se identifican, analizan, gestionan, controlan, evalúan y actualizan los correspondientes riesgos, incluidos los fiscales, contribuyendo en la consecución de los objetivos empresariales del Grupo. Para ello ha estructurado un mapa de riesgos corporativos que le permite evaluar los correspondientes riesgos en función de su impacto, medido en términos económicos, y su probabilidad (por ejemplo, el potencial de materialización del evento de riesgo en el tiempo). Por otro lado, se ha diseñado un modelo con el fin de asegurar la integridad, fiabilidad y presentación adecuada y validez de la información financiera de Colonial (SCIIF), incluyendo aspectos fiscales.

Todo lo anterior se ha establecido por el Consejo de Administración de Colonial quien, de manera periódica, y a través del Comité de Auditoría y Control, y con el apoyo de Auditoría Interna, por un lado, realiza las actividades de supervisión necesarias para evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos y de los controles implantados para mitigarlos y, por otro, efectúa las correspondientes pruebas necesarias para verificar la eficacia operativa del modelo organizativo del SCIIF.

Desde la vertiente fiscal, la Política de Gestión de Riesgos Fiscales, aprobada el 10 de diciembre de 2015 por el Consejo de Administración de Colonial, es el documento base que detalla los correspondientes principios, criterios y buenas prácticas a seguir a efectos de conseguir una correcta gestión y control de sus riesgos fiscales.

Colonial dispone de un marco de Gestión y Control de Riesgos Fiscales que desarrolla su estrategia fiscal y complementa el sistema de control y gestión de riesgos global del Grupo. El mismo se configura como un procedimiento de obligado cumplimiento alcanzando a todos los empleados de Colonial (haciéndose extensivo a cualquiera de los colaboradores o terceros con los que Colonial se relaciona) y cubriendo, principalmente, las siguientes áreas:

- ▶ Descripción de la estructura, organización y gestión de la función fiscal del Grupo.
- ▶ La colaboración en materia fiscal entre los diferentes departamentos de la organización.
- ▶ El almacenamiento, administración y gestión de la documentación generada por interacciones con las diferentes Administraciones tributarias (entre otras, la derivada de la gestión de la función fiscal).
- ▶ Aprovechamiento del conocimiento de naturaleza fiscal adquirido en pasadas experiencias.
- ▶ Actualización, seguimiento y difusión del conocimiento técnico fiscal.
- ▶ La gestión de posibles litigios, comprobaciones e inspecciones tributarias.
- ▶ Criterios de delimitación del riesgo fiscal del Grupo en consonancia con lo establecido en el sistema de gestión y supervisión del resto de riesgos, factores para su identificación y valoración, y protocolo de actuación.
- ▶ Definición de operaciones de especial trascendencia fiscal y su cauce de aprobación por los Órganos de Administración del Grupo.
- ▶ Reporte de información relativa a los atributos fiscales de las entidades del Grupo.
- ▶ Controles periódicos de la eficacia y cumplimiento de las tareas necesarias para liquidar y presentar aquellos tributos a los que está sujeto en España.
- ▶ Seguimiento de requisitos de aplicación del régimen de SOCIMI, SIIC o análogo.

A su vez, la función fiscal de Colonial se apalanca en los sistemas transversales del Grupo en relación con la selección de los miembros de la organización, la comunicación sobre las políticas relacionadas con el personal, las palancas de control de rendimiento y remuneración de los empleados, los planes de formación, en cuanto a los controles de contratación y homologación de terceros, así como con respecto a los restantes procedimientos de diligencia debida internos y externos.

Por último, resaltar que Colonial ha elaborado su marco de gestión y control de riesgos fiscales considerando las mejores prácticas en el mercado en materia de gobernanza fiscal (recomendadas por la propia Administración tributaria, por ONG, por expertos en la materia o por cualquier otro grupo de interés). En este sentido, se hace seguimiento a las mismas y con base en el principio de mejora continua y según su criterio se van introduciendo paulatinamente las actualizaciones o mejoras que resulten necesarias de cara a robustecer dicho procedimiento de control.



5.7.3 Relación cooperativa con las Administraciones tributarias

El 10 de diciembre de 2015 el Consejo de Administración de Colonial decidió adherirse al Código de Buenas Prácticas Tributarias, asumiendo una serie de compromisos basados en la transparencia, la confianza mutua y las actuaciones preventivas de asistencia y colaboración.

Por otro lado, en cuanto a las conductas de cumplimiento en materia de gobernanza fiscal que el código fomenta, Colonial manifiesta haber adoptado las mismas satisfactoriamente:

- ▶ El Consejo de Administración ha fijado y documentado una Estrategia Fiscal.
- ▶ El Consejo de Administración ha aprobado las operaciones y las inversiones de especial riesgo fiscal.
- ▶ La política de gestión de riesgos de la Sociedad ha contemplado medidas para mitigar los riesgos fiscales identificados y establecido reglas internas de gobierno corporativo en esta materia.
- ▶ La Sociedad ha utilizado sistemas eficaces de información y control interno de los riesgos fiscales en cuanto que su diseño y funcionamiento se halla plenamente integrado en los sistemas generales de control interno del negocio que desarrolla.

En cualquier caso, el Grupo sigue trabajando en la construcción de una relación aún más estrecha si cabe con las Administraciones tributarias, utilizando aquellos instrumentos de relación cooperativa disponibles en cada una de las jurisdicciones en las que opera, tales como el planteamiento de consultas previas, de acuerdos previos de calificación o valoración u otros análogos.

En relación con los temas fiscales, Colonial trata de dar respuesta a todas las cuestiones que le son planteadas por los distintos grupos de interés a través de los distintos canales de comunicación existentes.

5.7.4 Desglose de la información fiscal

Explicar adecuadamente la importancia de la contribución tributaria del Grupo Colonial es una prioridad para Colonial desde el punto de vista de transparencia y responsabilidad social corporativa.

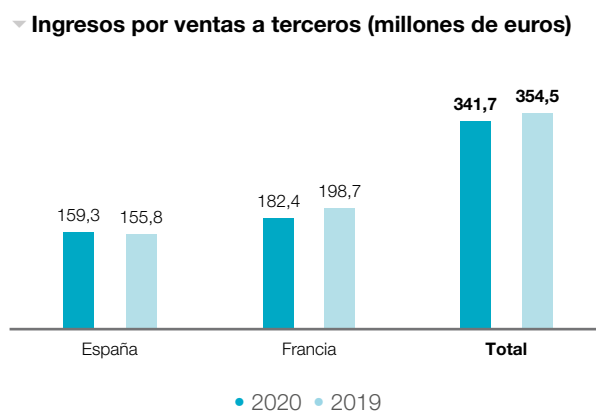
INFORMACIÓN NO FINANCIERA DE CARÁCTER FISCAL

La relación de entidades que conforman el Grupo, su denominación y actividad principal, así como su residencia fiscal, se incluyen en el Anexo de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2020.

El número de empleados del Grupo y su base de cálculo se detallan en la página 194 del *Informe Anual Integrado* del ejercicio 2020.

El ejercicio de referencia para el Grupo se corresponde con el ejercicio natural.

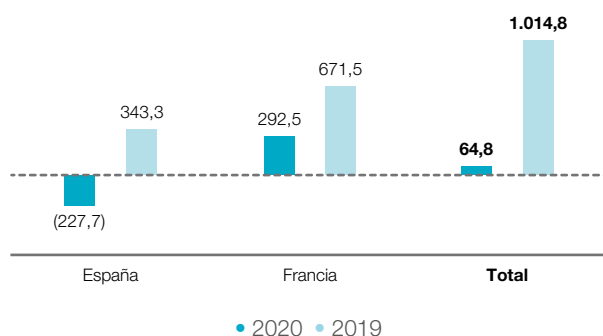
Los ingresos del Grupo por ventas a terceros se presentan detallados por jurisdicción en el siguiente gráfico:



No se han producido transacciones intragrupo entre jurisdicciones fiscales.

El resultado antes de impuestos consolidado imputable a cada jurisdicción se presenta en el siguiente gráfico:

▼ **Resultado contable antes de impuestos (millones de euros)**

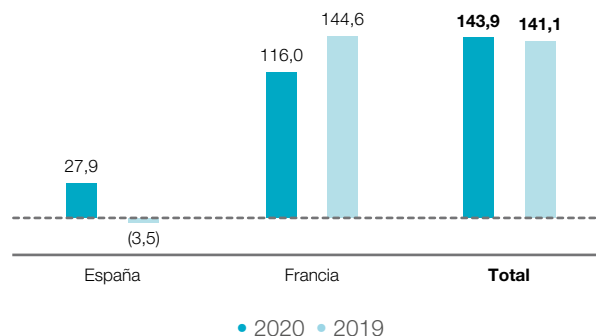


El Grupo Colonial aplica el criterio del valor razonable con cambios en resultados en el registro contable de sus inversiones inmobiliarias, por lo que los resultados consolidados incluyen el impacto de la variación de valor registrada durante el ejercicio. Estos resultados no tienen un impacto en la cuota tributaria de cada país, dado que, (i) o bien son tratados como impuestos diferidos al tratarse de plusvalías latentes no materializadas, (ii) o bien no generan dicho impuesto diferido por tratarse de inmuebles que han cumplido con los requisitos de mantenimiento mínimo fijados por la Ley SOCIMI o (iii) bien se trata de activos franceses afectos al régimen SIIC para los que el Grupo ya satisfizo la tributación correspondiente (*exit tax*) y, por tanto, ya no llevan tributación adicional asociada.

El importe de las revalorizaciones de inversiones inmobiliarias registrado para el ejercicio 2020 en España y Francia asciende a 255,6 €m de pérdidas y 176,5 €m de ingreso, respectivamente (2019: 346,8 y 526,9 €m de ingreso, respectivamente). Dichos importes no incluyen el efecto de los posibles impuestos diferidos asociados a ellos, ni la parte de dichos resultados atribuibles a participaciones no dominantes.

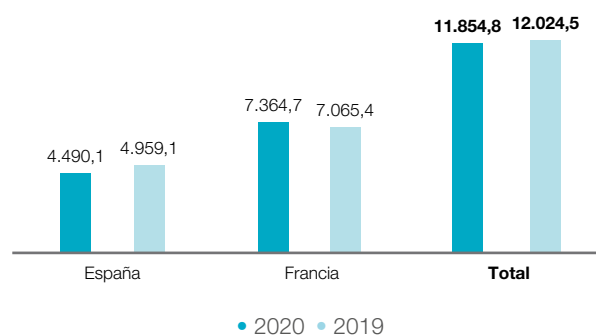
En el siguiente gráfico se muestra cuál habría sido el resultado contable antes de impuestos consolidado del Grupo sin incluir el efecto del registro de sus inversiones inmobiliarias al valor razonable con cambios en resultados:

▼ **Resultado contable antes de impuestos (millones de euros)**



Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, los activos tangibles distintos al efectivo y equivalentes al efectivo corresponden, fundamentalmente, a las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo. En el siguiente gráfico se muestran los activos materiales e inversiones inmobiliarias (incluidas las clasificadas como activos no corrientes mantenidas para la venta) por jurisdicción:

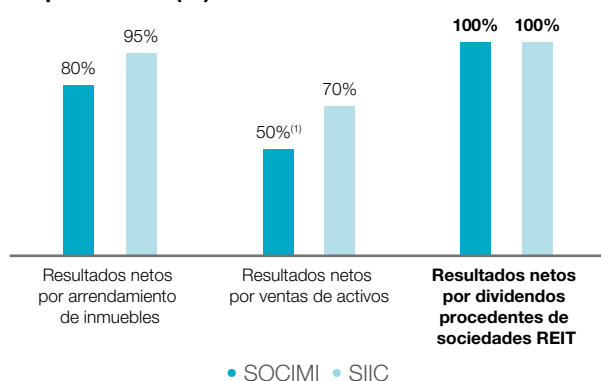
▼ **Activos materiales e inversiones inmobiliarias (millones de euros)**



La mayoría de sociedades del Grupo, tanto españolas como francesas, forman parte de las denominadas REIT (*Real Estate Investment Trust*), que son compañías inmobiliarias cotizadas en mercados oficiales nacionales y que generan ingresos para sus accionistas mediante la explotación, desarrollo y venta de sus activos inmobiliarios. Este tipo de entidades permite que, desde pequeños inversores hasta inversores institucionales, puedan invertir en una sociedad inmobiliaria cotizada, de la misma forma que pueden hacerlo en otras entidades cotizadas, y en lugar de invertir en propiedades de forma individual, puedan hacerlo colectivamente sobre una cartera de activos.

Así, dado que el objetivo de la REIT es canalizar la inversión colectiva en activos inmobiliarios, el beneficio generado por estas sociedades no es gravado en sede de la REIT, y es el accionista quien tributa por dichos beneficios cuando le son distribuidos vía dividendo. En el caso de las SOCIMI españolas y las SIIC francesas, están legalmente obligadas a distribuir como dividendos los siguientes resultados que se hayan beneficiado de dichos regímenes fiscales:

▼ Obligaciones de distribución de dividendos según tipo de renta (%)



(1) El 50% restante debe ser reinvertido en nuevos activos afectos al régimen SOCIMI en el plazo de tres años desde la fecha de la transmisión, y en caso de no reinvertirse, dicho resultado neto debe ser distribuido como dividendo.

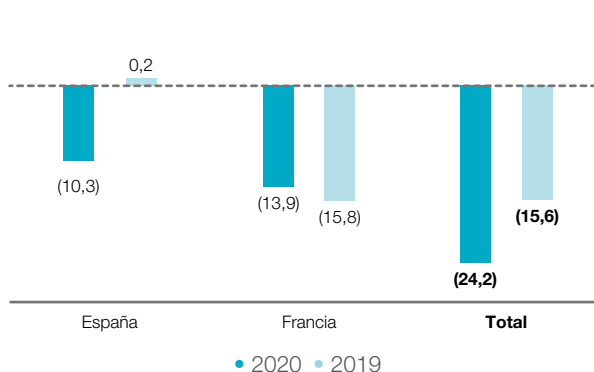
La tributación de los resultados netos por arrendamiento y de las ventas de activos inmobiliarios pasa a sus accionistas para garantizar que solo se tributa por dichos resultados una vez en lugar de dos (primero en la REIT y luego por el accionista). Esto incentiva la inversión inmobiliaria mediante REIT, dado que son accesibles, transparentes y líquidas.

Adicionalmente a las sociedades SOCIMI y SIIC, existen sociedades acogidas al régimen general del impuesto sobre sociedades, tanto español como francés, y existen determinados resultados en las sociedades SOCIMI que también quedan incluidos en el régimen general, como podrían ser las ventas de activos cuyo periodo mínimo de mantenimiento de tres años requerido por la Ley SOCIMI no se ha cumplido, o la incorporación de determinados ajustes procedentes de ejercicios anteriores a la adopción del régimen SOCIMI, por el que Colonial optó con efectos 1 de enero de 2017.

El detalle del impuesto sobre las ganancias devengado registrado en el resultado consolidado del Grupo, así como el detalle de la conciliación entre el impuesto sobre sociedades nominal y efectivo, se detallan en la Nota 19 de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2020.

En el siguiente gráfico se presenta el importe de los pagos por impuestos sobre beneficios realizados durante los ejercicios 2020 y 2019:

▼ Pagos por impuesto sobre beneficios



INFORME DE CONTRIBUCIÓN FISCAL

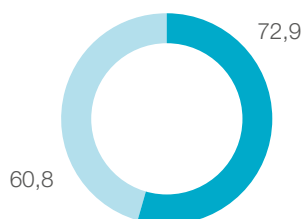
Colonial procede a desglosar de forma pública los principales pagos de impuestos en aquellos países en los que tiene presencia, lo que refleja la importancia otorgada por Colonial a los asuntos fiscales, así como su nivel de compromiso con los principales grupos de interés. Para ver dicha información puede accederse a la sección de transparencia fiscal existente en la web corporativa ([enlace](#)).

CONTRIBUCIÓN TRIBUTARIA TOTAL 2020

Contribución Tributaria Total del Grupo

El total de impuestos generados por la actividad del Grupo en todos los territorios en los que opera **ha ascendido a 133,7 €m**, de los cuales el **54% corresponde a impuestos soportados** y el **46% restante a impuestos recaudados**.

▼ €m

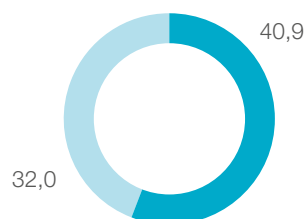


- Soportados
- Recaudados

Impuestos soportados 2020

Los impuestos soportados por el Grupo Colonial en el ejercicio 2020 han ascendido a un importe de 72,9 millones de euros, de entre los que destaca la importancia de los impuestos sobre la propiedad (IBI), que representan un 56%.

▼ €m

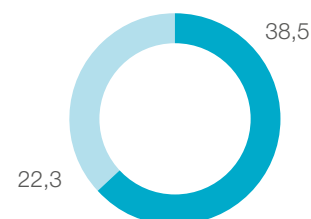


- Propiedad
- Otros soportados

Impuestos recaudados 2020

Los impuestos recaudados por el Grupo Colonial en el ejercicio 2020 han ascendido a un importe de 60,8 €m, destacando entre ellos los impuestos sobre productos y servicios, principalmente el IVA, que representan el 63% del total de impuestos recaudados.

▼ €m



- Producto
- Otros recaudados

Fuente: Elaboración propia.

Contribución Tributaria de Colonial respecto a la cifra de negocios 2020

Por cada 100 euros de cifra de negocio del Grupo, 39 euros se destinan al pago de impuestos, de los cuales 21 euros son impuestos soportados y 17 euros son impuestos recaudados.

Ratio de Contribución Tributaria total 2020

Durante el ejercicio 2020, la Ratio de Contribución Tributaria Total del Grupo Colonial supone el 38% de los beneficios antes de impuestos soportados (se ajusta el beneficio antes de impuestos soportados del impacto de las revalorizaciones).

Valor fiscal distribuido 2020

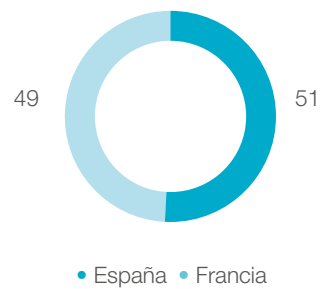
Del valor generado⁽¹⁾ por el Grupo Colonial en el desarrollo de sus actividades, han sido ingresados en la Hacienda Pública por medio de impuestos soportados y recaudados 133,7 millones de euros. Así, de cada 100 euros de valor generado por el Grupo en el ejercicio 2020, 33 euros se destinaron al pago de impuestos.

(1) El valor generado por la empresa se calcula como la suma de los impuestos (soportados y repercutidos), los dividendos netos de retención, los intereses netos y los sueldos y salarios netos de los impuestos recaudados por cuenta de los empleados.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CONTRIBUCIÓN TRIBUTARIA EN 2020

De cada 100 euros que ingresa el Grupo Colonial en concepto de impuestos en el mundo, 51 euros son abonados en España.

▼ Distribución geográfica de la contribución tributaria en 2020 - €



Fuente: Elaboración propia.

▼ Importe total de pagos a las Administraciones públicas

Contribución Tributaria Total (CTT)	Impuestos sobre las propiedades	Impuestos sobre los productos
133,7 millones de euros en Contribución Tributaria Total.	40,9 millones de euros en impuestos vinculados a la propiedad, todos ellos soportados.	38,9 millones de euros, de los cuales 38,5 corresponden a IVA recaudado por las distintas sociedades del Grupo.

Fuente: Elaboración propia.



▼ **Impuestos satisfechos a la Hacienda Pública**

	España		Francia		Total	
	Impuestos soportados	Impuestos recaudados	Impuestos soportados	Impuestos recaudados	Impuestos soportados	Impuestos recaudados
Impuesto sobre beneficios	11,1	13,2	14,1	0,1	25,2	13,3
Impuesto sobre sociedades	10,3	–	13,9	–	24,2	–
Otros	0,8	13,2	0,2	0,1	1,0	13,3
Impuesto sobre propiedades	21,2	–	19,7	–	40,9	–
Impuesto sobre bienes inmuebles	17,8	–	17,6	–	35,4	–
Otros	3,4	–	2,1	–	5,5	–
Impuestos asociados al empleo	1,9	5,6	4,5	3,0	6,4	8,6
Pagos a la Seguridad Social	1,9	0,4	4,5	1,7	6,4	2,1
Retenciones rendimientos del trabajo	–	5,2	–	1,3	–	6,5
Impuestos sobre productos y servicios	0,4	14,3	–	24,2	0,4	38,5
IVA liquidado	–	14,3	–	24,2	–	38,5
Otros	0,4	–	–	–	0,4	–
Impuestos medioambientales	0,1	0,4	–	–	0,1	0,4
Subtotal impuestos satisfechos	34,6	33,5	38,3	27,3	72,9	60,8
Total		68,1		65,6		133,7





06

Gestión de riesgos

6.1

Nuestro enfoque en la gestión de riesgos

6.2

Riesgos principales

6.3

Nuestra exposición a las tendencias mundiales

6.1. Nuestro enfoque en la gestión de riesgos



I. Visión

La gestión de activos está expuesta a diferentes riesgos e incertidumbres a nivel interno y externo, que pueden tener un impacto en la capacidad de crecimiento de Colonial. Por ello, Colonial tiene por objetivo la creación de valor sostenible a través de la optimización de la relación entre la rentabilidad y los riesgos, en constante evolución, en ámbitos financieros, medioambientales, sociales y económicos entre otros. Este equilibrio, junto una visión holística y dinámica del riesgo, refuerzan el liderazgo de Colonial en el sector y consolidan su posición a largo plazo.

II. Gobernanza

La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura de la organización. Por ello, ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos de Colonial (en adelante, SCGR), estableciendo unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización.

Las principales responsabilidades asignadas en relación con el SCGR corresponden al Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control, el Comité de Dirección 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.

Corresponde al **Consejo de Administración** determinar la política de control y gestión de riesgos, identificando los principales riesgos de la Sociedad y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y competitividad del Grupo. El **Comité de Auditoría y Control**, como órgano delegado por el Consejo de Administración, realiza, entre otras, las siguientes funciones relacionadas con la supervisión de los sistemas de control y gestión de riesgos:

- ▶ Elevar al Consejo un informe sobre la política y gestión de riesgos para su aprobación.
- ▶ Revisar periódicamente los sistemas de control y gestión de riesgos, para identificar, gestionar y dar a conocer los principales riesgos.
- ▶ Supervisar el proceso de elaboración, la integridad y la presentación de la información pública preceptiva (financiera y no financiera).

Adicionalmente, la Sociedad tiene constituidas dos unidades de apoyo:

▶ **Cumplimiento normativo:** tiene la responsabilidad de velar por el adecuado cumplimiento de las normas y leyes que puedan afectar al Grupo en el desarrollo de su actividad.

▶ **Auditoría interna:** tiene la responsabilidad de realizar las actividades de supervisión contempladas en sus planes anuales, aprobados por el Comité de Auditoría y Control, para evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos, planes de acción y controles implantados por las correspondientes direcciones con el objetivo de mitigar los riesgos identificados.



III. Identificación de riesgos

La gestión operativa del modelo de gestión riesgos de Colonial se basa en el mapa de riesgos corporativo. Este sirve de herramienta para monitorizar de forma integrada la evolución de los riesgos en función del impacto económico y la probabilidad de materialización del evento en el Grupo.

El mapa de riesgos corporativo tiene un enfoque dinámico y se revisa semestralmente para capturar el cambio constante en el entorno económico, social y político de Colonial, así como su desarrollo interno. De esta forma, se realiza seguimiento de la evolución de los riesgos y de los planes de acción definidos e implantados por cada área. Estos planes establecen los controles necesarios para mitigar cada uno de los riesgos supervisados por cada área.

Colonial diferencia los distintos tipos de riesgos a los que se expone en función de su origen:

- ▶ **Riesgos externos:** son todos aquellos factores que provienen del entorno en el que Colonial desarrolla sus actividades y que influyen y condicionan las operaciones de la compañía.
- ▶ **Riesgos internos:** son todos aquellos factores que se originan a partir del desarrollo de su actividad y la gestión del día a día de la compañía y sus distintas áreas.

Tanto a nivel interno como externo, Colonial identifica los riesgos medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) que se integran junto con el resto de los riesgos corporativos del Grupo. La gestión de los riesgos ESG permite a Colonial transformarlos en oportunidades de mejora, ayudando a gestionar de forma más eficiente los activos de la compañía creando impacto medioambiental y social positivo.

IV. Evaluación de riesgos

La evaluación de riesgos se realiza con carácter semestral mediante revisiones con los miembros del Comité de Dirección (*risk owners*). En dichas revisiones se evalúan los riesgos en términos de impacto y probabilidad, y se categorizan los riesgos en función de su nivel inherente (nivel de riesgo sin evaluar medidas de control) y su nivel residual (nivel de riesgo tras evaluar las medidas de control mitigante), obteniendo de esta forma los riesgos principales a los que el Grupo se encuentra expuesto y que pueden amenazar su modelo de negocio y su desarrollo.

Adicionalmente se analiza la necesidad de incluir nuevos riesgos identificados por cada área y que puedan suponer una amenaza para el Grupo y sus actividades, así como la necesidad de eliminar aquellos riesgos cuya exposición o influencia en las actividades del Grupo se consideren poco relevantes tras varios periodos de revisión. A continuación, los riesgos son comparados respecto a la última revisión y se analizan los factores que han influido en su variación para identificar posibles indicadores de riesgo para su posterior monitorización. Finalmente, dicha revisión incluye el análisis del plan de acción y controles específicos para mitigar cada riesgo.

V. Gestión de los riesgos

Los riesgos son gestionados por cada unidad de negocio y son liderados por los miembros del Comité de Dirección. Cada miembro es responsable de los riesgos de su área y su exposición a estos, teniendo que definir el apetito de riesgo de las actividades de su área. Para asegurar que las actividades del Grupo se encuentran dentro de un nivel tolerable a los riesgos y un grado de exposición aceptable, deben establecer y asegurar el funcionamiento adecuado de los controles implantados para la mitigación de los riesgos y que estos se encuentren dentro del apetito de riesgo definido.

El departamento de Auditoría Interna es el responsable de verificar el correcto funcionamiento de los controles establecidos por las distintas áreas y que las medidas mitigantes sean suficientes y adecuadas para mantener un nivel de apetito de riesgo adecuado de acuerdo con lo establecido por el Consejo de Administración.

6.2. Riesgos principales

El compromiso de Colonial en relación con la información pública reportada es garantizar su transparencia e integridad, la imagen fiel y asegurar un ambiente de control robusto sobre las actividades que componen el Sistema de Control y Gestión de Riesgos del Grupo.

En este sentido, con el fin de lograr este compromiso, el propósito de este apartado es presentar los principales riesgos del Grupo de acuerdo con la evaluación realizada por el equipo directivo, así como el cambio en la influencia de cada riesgo respecto al ejercicio anterior.

En el especial contexto del año 2020, la aparición de la COVID-19 y la posterior crisis sanitaria han provocado un aumento general de la percepción del nivel de los riesgos a los que el Grupo se encuentra expuesto. No obstante, no se considera que los efectos de la pandemia hayan cambiado la naturaleza de los principales riesgos del Grupo, y que la estrategia y modelo de negocio de Colonial le otorgan una elevada resiliencia ante la situación vivida en 2020.

A continuación, se muestra la representación gráfica de los principales riesgos del Grupo:

Riesgos externos	Variación
Mercado	
1. Nuevas tendencias en el mercado de negocio	▲
2. Fluctuación del ciclo inmobiliario	▲
Económico	
3. Incertidumbre política y/o macroeconómica	▲
Financiero	
4. Liquidez y coste de la financiación	⊖
5. Insolvencia de clientes	▲
ESG	
6. Efectos del cambio climático	⊖
7. Crisis - eventos extraordinarios	▲
Riesgos Internos	
Estratégico	
8. Estrategia y rentabilidad de las inversiones	▲
Operativo	
9. Gestión de niveles de renta y de ocupación	▲
10. Estructura financiera	▲
11. Fallos de los sistemas de información y ciberseguridad	▲
ESG	
12. Capital humano	⊖
13. Daños al medio ambiente	⊖



Variación anual

- ▲ Aumenta
- ⊖ Se mantiene
- ▼ Disminuye

- Riesgo en 2019
- Riesgo en 2020

A continuación, se detalla la descripción de los principales riesgos, su impacto y las medidas de control y gestión implementadas.

RIESGOS EXTERNOS

▼ Riesgos de mercado: riesgos asociados al mercado inmobiliario

Riesgo	1. Nuevas tendencias en el modelo de negocio
Descripción e impacto	La incapacidad de anticipar o atender las necesidades de nuestros clientes, dado al entorno cambiante y competitivo en el que operan las empresas del Grupo, puede generar una obsolescencia progresiva de nuestros edificios debido a la escasez de valor añadido aportado a nuestros clientes, especialmente generada por un bajo nivel de confort, flexibilidad y de servicios demandados por los arrendatarios, disminuyendo la demanda de espacios con un impacto directo a los ingresos del Grupo y un aumento de la desocupación.
Medidas de control	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Comité interno de análisis y seguimiento de nuevas tendencias. ▶ Estudios de mercado para identificar nuevas tendencias y cambios de comportamiento en el lugar de trabajo de las empresas. ▶ Cuestionarios de satisfacción entre los clientes con el objetivo de identificar su grado de satisfacción y sus necesidades. ▶ Inversión en innovación a través del proyecto de implantación de “PropTech” y digitalización en sus inmuebles para la mejora del confort de los usuarios. ▶ Aumento de la flexibilidad a través de la oferta de espacios más flexibles.
Variación del riesgo en el año	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La irrupción de nuevas tendencias como el teletrabajo y la demanda de espacios más flexibles ha seguido en auge durante el año 2020. ▶ A largo plazo, el avance de nuevas tecnologías puede facilitar la adaptación a estas nuevas tendencias provocando cambios estructurales en la demanda. ▶ COVID-19: ha impactado fuertemente en el modelo de trabajo de las empresas acelerando la implantación del teletrabajo; sin embargo, consideramos que existe incertidumbre sobre si estos cambios son conyunturales o bien estructurales.
Oportunidades: el análisis de nuevas oportunidades de negocio, la adaptación rápida a nuevas tendencias y la implantación de nuevas tecnologías permiten al Grupo mantener y aumentar su ventaja competitiva.	

Riesgo	2. Fluctuación del ciclo inmobiliario
Descripción e impacto	La ciclicidad del mercado inmobiliario, estrechamente ligado al ciclo económico y a la demanda de m ² por parte de los clientes, impacta directamente en las valoraciones de los inmuebles y en la complejidad de adquirir, gestionar o vender activos en el momento óptimo del ciclo inmobiliario.
Medidas de control	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Análisis periódico del portafolio de Colonial con el objetivo de revisar la madurez de los activos, su rentabilidad, su capacidad de desarrollo y su cumplimiento con el plan de negocio. ▶ Concentración del portafolio en zonas <i>prime</i> y de alto potencial de crecimiento. ▶ Búsqueda y análisis de operaciones <i>off-market</i>. ▶ Seguimiento del mercado inmobiliario mediante informes sectoriales y contacto con agentes inmobiliarios. ▶ Revisión de los riesgos de vencimientos de contratos de alquiler para preservar el valor de los inmuebles.
Variación del riesgo en el año	<ul style="list-style-type: none"> ▶ A inicios del 2020 el mercado inmobiliario ralentizó su porcentaje de crecimiento, mostrando indicios de un inicio de caída del ciclo. ▶ COVID-19: el impacto ha generado gran incertidumbre económica afectando al mercado inmobiliario y sus valoraciones. La falta de producto en zonas <i>prime</i> y la falta de compradores en el mercado secundario han paralizado las operaciones.
Oportunidades: la fluctuación del ciclo puede presentar oportunidades de inversión.	





▼ Riesgos económicos: riesgos asociados a la coyuntura política y económica

Riesgo	3. Incertidumbre política y macroeconómica
Descripción e impacto	El entorno político y económico afectan directamente al ciclo inmobiliario y al desempeño de los clientes del Grupo. La incertidumbre política y económica actual en la Eurozona puede influir negativamente en la creación de empleo, la confianza de inversores y consumidores y la actividad empresarial, teniendo como resultado un descenso en la demanda de espacios.
Medidas de control	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Seguimiento de datos macroeconómicos (crecimiento del PIB, tasa de desempleo, tasa de inflación y confianza empresarial) para anticipar un cambio en el entorno económico. ▶ Test de sensibilidad del plan de negocio para asegurar que la estructura del Grupo es resiliente ante cambios adversos en el entorno económico. ▶ Análisis de posibles impactos en el negocio ante nuevas regulaciones y legislaciones. ▶ Contacto constante con las Administraciones públicas y asesores en sector público para asegurar el cumplimiento de las regulaciones.
Variación del riesgo en el año	<ul style="list-style-type: none"> ▶ A inicios del 2020 la incertidumbre económica permanecía con signos de desaleceración y previsiones de menores crecimientos durante los próximos años. ▶ La incertidumbre política se mantenía elevada, especialmente en España y en el Eurogrupo por la falta de unidad. ▶ COVID-19: el impacto del coronavirus en la economía aún genera mucha incertidumbre, especialmente a medio plazo, incrementando el riesgo de recesión de toda la Eurozona que podría impactar consecuentemente en el mercado inmobiliario. A nivel político, también ha habido un incremento de la incertidumbre debido a la falta de consenso en la imposición de restricciones y falta de estrategias claras para frenar el avance de la pandemia.

Oportunidades: los cambios macroeconómicos y/o políticos pueden generar oportunidades en nuevos sectores en los que el Grupo no está presente.

▼ Riesgos financieros: riesgos derivados de la liquidez y solvencia de los mercados

Riesgo	4. Liquidez y coste de la financiación
Descripción e impacto	La falta de liquidez en los mercados financieros pueden incurrir en la incapacidad del Grupo de obtener o refinanciar su deuda a tipos de interés competitivos, teniendo que aumentar los costes de financiación.
Medidas de control	<ul style="list-style-type: none"> ▶ El <i>rating</i> obtenido y el tamaño del Grupo permiten el acceso a múltiples fuentes de financiación y a la disponibilidad de líneas de financiación no dispuestas para asegurar la liquidez necesaria en caso de necesidad. ▶ Seguimiento constante de la liquidez de los mercados de deuda y evolución de los tipos de interés para diseñar la estructura financiera óptima para el Grupo. ▶ <i>Road shows</i> con las principales entidades financieras para mantener la confianza de los inversores en el Grupo. ▶ Búsqueda de nuevas herramientas de financiación (<i>green bonds, green loans, etc.</i>).
 Variación del riesgo en el año	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Los mercados financieros han permanecido estables pero con mayores restricciones de acceso para empresas pequeñas y con menor grado de solvencia. ▶ Los estímulos económicos y la decisión del BCE de mantener los tipos de interés bajos han permitido mantener un nivel bajo en el coste de la financiación. ▶ COVID-19: el impacto del coronavirus en el mercado financiero ha aumentado los requisitos de acceso a los mercados de deuda; sin embargo, el Grupo ha conseguido atraer liquidez del mercado financiero gracias a su tamaño y solvencia.
Oportunidades: el tamaño y <i>rating</i> del Grupo permiten la obtención y renegociación de la deuda a costes altamente competitivos, así como acceder a mercados financieros con gran liquidez.	
Riesgo	5. Insolvencia de clientes
Descripción e impacto	El actual escenario de debilidad económica puede afectar a varios sectores económicos de los clientes del Grupo, debilitando sus cuentas de resultados y disminuyendo su solvencia para afrontar el pago de sus mensualidades.
Medidas de control	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Cartera de clientes diversificada en varios sectores y centrado en grandes empresas AAA. ▶ Análisis y seguimiento de la concentración de clientes para evitar una exposición individual. ▶ Análisis de solvencia y de cumplimiento de requisitos para nuevos clientes para asegurar su solidez y reducir la probabilidad de impago. ▶ Búsqueda proactiva de posibles clientes para reemplazar, en caso de necesidad, a aquellos clientes existentes cuya actividad o sector pueda experimentar dificultades.
 Variación del riesgo en el año	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La morosidad se ha mantenido en niveles muy bajos. ▶ COVID-19: debido a la composición de la cartera de clientes del Grupo, el riesgo de insolvencia no se percibe como una amenaza; sin embargo, el impacto de la COVID-19 en ciertos sectores y operaciones de clientes del Grupo podría suponer un aumento de la probabilidad de insolvencia de alguno de ellos.
Oportunidades: composición de una cartera de clientes AAA diversificada en varios sectores.	

▼ Riesgos ESG: riesgos derivados de la gestión de indicadores ambientales, sociales y de gobernanza

Riesgo	6. Efectos del cambio climático
Descripción e impacto	La incapacidad de prever y reducir los impactos que el cambio climático puede provocar en el largo plazo en los activos del Grupo así como en el bienestar de sus ocupantes puede generar impactos negativos en la imagen del Grupo, interrupción en las actividades y operaciones o incluso acelerar la obsolescencia de los inmuebles.
Medidas de control	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Resiliencia climática en los diseños de los activos del Grupo para asegurar el máximo confort y bienestar de sus ocupantes y asegurar la integridad física ante efectos climatológicos adversos. ▶ Elaboración de planes de contingencia y de emergencia para cada inmueble para responder adecuadamente ante incidentes provocados por eventos climatológicos extremos. ▶ Estudios del impacto del cambio climático en los activos. ▶ Implementación de las recomendaciones de TCFD para la gestión de riesgos de cambio climático.
Variación del riesgo en el año	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Los riesgos relacionados con los efectos del cambio climático no se han visto alterados durante el año. ▶ COVID-19: no ha tenido impacto en este riesgo.
Oportunidades: los posibles efectos adversos del cambio climático hacen que el Grupo esté constantemente investigando en la mejora de los diseños y la calidad de los espacios, con el objetivo de conseguir una mayor eficiencia energética.	
Riesgo	7. Crisis - Eventos extraordinarios
Descripción e impacto	La falta de capacidad de reacción ante un evento inesperado sobre los activos y/o actividades del Grupo puede generar una pérdida de confianza en los <i>stakeholders</i> , así como un impacto en la reputación y/o una pérdida económica a causa de una respuesta errónea o tardía.
Medidas de control	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nuestro <i>Plan de continuidad de negocio</i> contempla múltiples escenarios causados por eventos extraordinarios, con objeto de asegurar una rápida y adecuada respuesta en caso de ocurrencia de un posible evento inesperado que pueda impactar en los activos y/o operaciones del Grupo. ▶ Definición de roles y responsabilidades de los distintos equipos de emergencia encargados de evaluar y coordinar situaciones provocadas por eventos inesperados. ▶ Comité de Seguridad y Salud para asegurar en todo momento el bienestar de los empleados.
Variación del riesgo en el año	<ul style="list-style-type: none"> ▶ En el <i>Plan de continuidad de negocio</i> no se han detectado eventos no contemplados por la Compañía (a excepción de la pandemia). ▶ COVID-19: durante el 2020 se han elaborado planes y protocolos para velar por la seguridad de los empleados, asegurar las instalaciones y crear espacios seguros de trabajo para nuestros clientes y proveedores.
Oportunidades: trabajo constante de revisión de vulnerabilidades para asegurar la seguridad e integridad de los activos y sus ocupantes.	

RIESGOS INTERNOS

▼ Riesgos estratégicos: riesgos derivados del plan estratégico de la compañía

Riesgo	8. Estrategia y rentabilidad de las inversiones
Descripción e impacto	La falta de rentabilidad de las inversiones o la incapacidad de conseguir los resultados estratégicos puede producirse por un planteamiento erróneo en la estrategia del Grupo debido a la entrada o salida de un sector inapropiado, la falta o el exceso de exposición en uno o varios mercados (ciudades), retrasos y/o aumentos de costes inesperados en los proyectos de inversión, entre otros.
Medidas de control	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Alineamiento del plan estratégico de inversiones con el apetito de riesgo y la rentabilidad establecida por el Consejo de Administración en las revisiones del plan. ▶ Análisis de potenciales operaciones por el Comité de Inversiones para evaluar los posibles riesgos y rentabilidades esperadas, y someterlas a la aprobación del Consejo de Administración. ▶ Análisis de principales indicadores del Grupo respecto a otros competidores del sector, para identificar posibles operaciones corporativas. ▶ Seguimiento constante de nuevos sectores y/o mercados en busca de nuevas oportunidades de crecimiento. ▶ Definición de la estrategia basada en la concentración de su portafolio de oficinas de gran calidad en el CBD y BD de las ciudades de Barcelona, Madrid y París, obteniendo un valor y una rentabilidad mínima en sus activos.
Variación del riesgo en el año	<ul style="list-style-type: none"> ▶ El mercado <i>prime</i> se ha mostrado de gran resiliencia durante el 2020, mientras que el secundario se ha visto más afectado. ▶ La presión en el mercado inmobiliario ha seguido aumentando durante el año 2020, incrementando la complejidad de las operaciones de compraventa y dificultando su rentabilidad. ▶ COVID-19: la pandemia ha aumentado la incertidumbre en el mercado de <i>Real Estate</i>, incrementando aún más la complejidad de las operaciones de compraventa, así como también los costes y retrasos en la ejecución de nuevos proyectos. El mercado de <i>coworking</i> se ha visto expuesto de forma muy elevada, si bien no representa un elevado impacto a nivel del Grupo.
<p>Oportunidades: nuestra posición estratégica asegura una rentabilidad en los proyectos de inversión, así como el crecimiento previsto para el Grupo aprovechando las oportunidades que aparecen.</p>	

▼ Riesgos operacionales: riesgos derivados de la operativa diaria de la compañía

Riesgo	9. Gestión de niveles de renta y de ocupación
Descripción e impacto	Un aumento de la desocupación, influido por un panorama económico-político desfavorable y/o la aparición de nuevas tendencias disruptivas con el modelo de negocio, puede aumentar la presión a la baja de los niveles de renta de los ocupantes generando una disminución en los ingresos y la rentabilidad del Grupo.
Medidas de control	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Análisis de operaciones comerciales del mercado para establecer el apropiado nivel de rentas. ▶ Revisión de los contratos de alquiler de acuerdo con el estado del ciclo inmobiliario. ▶ Encuestas de satisfacción a clientes para detectar las necesidades de los clientes y ajustar el plan de inversiones y mantenimiento de cada edificio. ▶ Búsqueda proactiva de posibles clientes para reemplazar, en caso de necesidad, a aquellos clientes existentes cuya actividad o sector pueda experimentar dificultades.
Variación del riesgo en el año	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La ocupación y los niveles de renta seguían en niveles máximos a principios de 2020 hasta la irrupción de la pandemia. ▶ COVID-19: ha incrementado significativamente el riesgo de ocupación y niveles de renta. Aunque durante la pandemia el Grupo ha sido capaz de mantener los niveles de ocupación previos con ligeras reducciones en las rentas, se espera un aumento en la desocupación y una reducción del nivel de rentas.
Oportunidades: la elevada exigencia en el mercado de oficinas <i>prime</i> obliga al Grupo a mantener un alto nivel de calidad en los espacios y los servicios ofrecidos, para asegurar una alta ocupación y un adecuado nivel de rentas.	
Riesgo	10. Estructura financiera
Descripción e impacto	Un inadecuada estructura financiera puede conllevar un sobreendeudamiento del Grupo, un incremento del coste de financiación, dificultades en emisiones y/o refinanciaciones de la deuda y una consecuente pérdida de <i>rating</i> .
Medidas de control	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Análisis mensual del nivel de endeudamiento para asegurar una posición robusta y equilibrada de la estructura financiera de acuerdo al valor de nuestros activos (<i>Loan to Value</i> inferior al 40% del valor de los activos). ▶ Gestión activa de la estrategia financiera en busca de oportunidades diversificando las fuentes de financiación, renegociando y aumentando los vencimientos de la deuda y/o optimización del coste de la financiación. ▶ El tamaño, la calidad y estructura financiera del Grupo permiten la obtención de un <i>rating</i> crediticio de máximo nivel en el sector (Standard & Poor's: BBB+, Moody's: Baa2). ▶ Análisis periódico de la situación del mercado de deuda y de capitales para identificar oportunidades y obtener un equilibrio óptimo entre deuda y capital.
Variación del riesgo en el año	<ul style="list-style-type: none"> ▶ El Grupo ha seguido con su estrategia de refinanciación de la deuda y su plan de contención medido en términos de <i>Loan to Value</i>, a la vez que alargando los vencimientos de la deuda y reduciendo el coste de financiación. ▶ Se han renovado las calificaciones crediticias. ▶ COVID-19: el impacto del coronavirus en las valoraciones de los inmuebles incrementa el riesgo de aumento del LtV del Grupo. Adicionalmente, durante la pandemia, el Grupo ha reforzado su estructura financiera con una nueva emisión de bonos y la obtención de un préstamo sindicado para asegurar su liquidez.
Oportunidades: mantener una adecuada estructura financiera es vital para ejecutar el plan estratégico del Grupo y asegurar la creación de valor. El Grupo mantiene liquidez suficiente para aprovechar oportunidades de inversión que puedan presentarse.	

▼ **Riesgos operacionales: riesgos derivados de la operativa diaria de la compañía (cont.)**

Riesgo	11. Fallos de los sistemas de información y ciberseguridad
Descripción e impacto	La interrupción de los sistemas debido a un fallo o un ciberataque pueden comportar la pérdida de datos sensibles y/o interrupciones en las actividades y operaciones de las empresas del Grupo provocando posibles impactos de carácter reputacional, pérdidas económicas o sanciones regulatorias (RGPD).
Medidas de control	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Servidor CPD externalizado con un alto nivel de disponibilidad del servicio <i>Tier IV</i> con sistema de <i>backup</i> de servidor secundario. ▶ El departamento de IT mantiene actualizados y parcheados los sistemas con objeto de mitigar el riesgo de vulnerabilidades. ▶ Pruebas periódicas de diagnósticos de ciberseguridad para detectar posibles vulnerabilidades y nuevas amenazas. ▶ Auditorías aleatorias y testeo de los controles de IT para verificar su funcionamiento y efectividad. ▶ Figura del <i>Data Protection Officer</i> para verificar y monitorizar el cumplimiento en el ámbito de protección de datos.
Variación del riesgo en el año	<ul style="list-style-type: none"> ▶ COVID-19: la implementación del trabajo en remoto durante la pandemia para la totalidad de la plantilla ha aumentado la exposición del Grupo a posibles ciberataques.
Oportunidades:	la constante evolución de los sistemas de la información, así como de los ciberataques, nos obliga a mantener una elevada inversión en tecnología e innovación para asegurar el correcto funcionamiento de los sistemas. La inversión en digitalización de nuestros edificios nos aporta una elevada ventaja competitiva.



▼ **Riesgos ESG: riesgos derivados de la gestión de indicadores ambientales, sociales y de gobernanza**

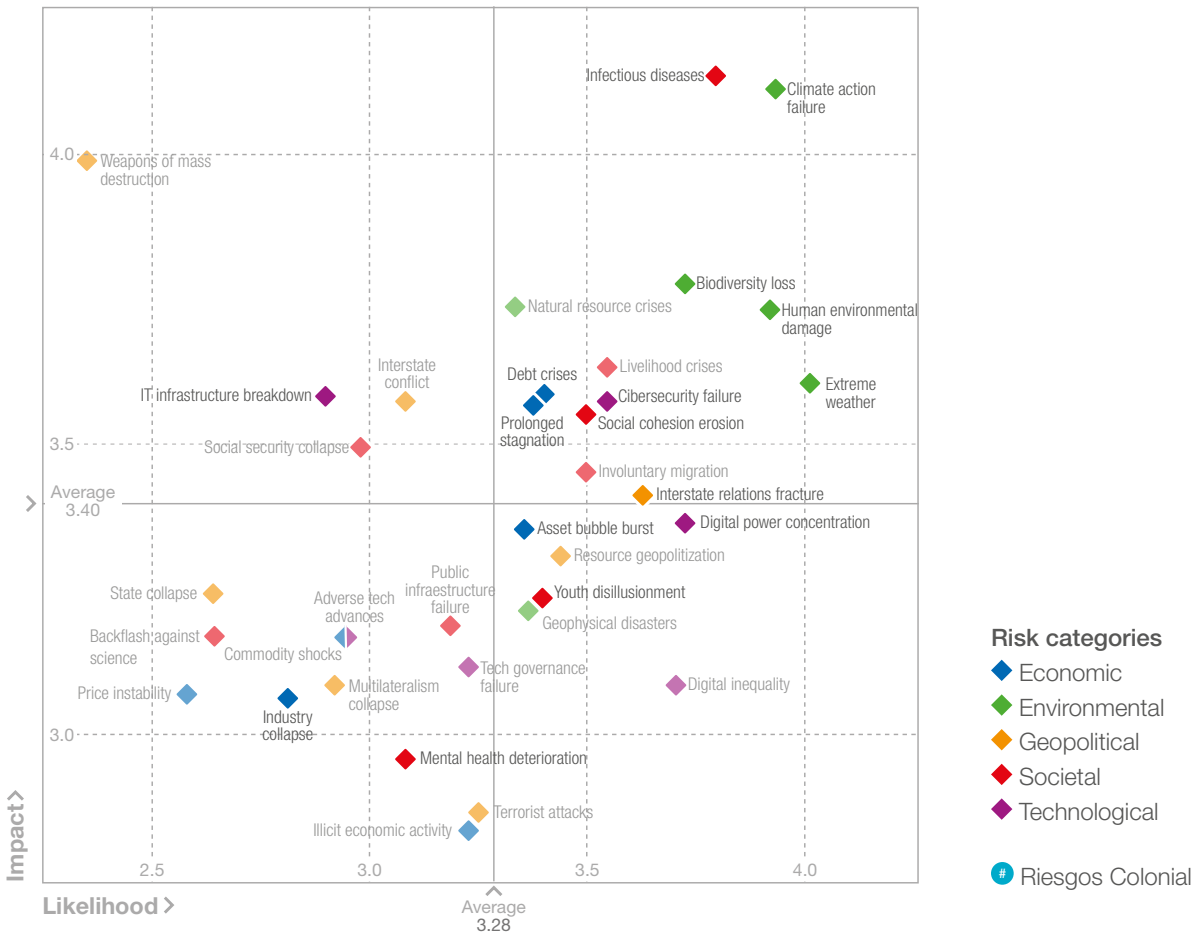
Riesgo	12. Capital humano
Descripción e impacto	La incapacidad de atraer, desarrollar y retener al personal adecuado con las habilidades y los conocimientos adecuados para la consecución de los objetivos del Grupo puede impactar negativamente en el rendimiento y la efectividad de los empleados, generando ineficiencias dentro de las actividades y operaciones del Grupo. La concentración de procesos críticos en determinadas personas clave puede generar pérdidas de conocimientos esenciales e incluso interrupciones en las actividades y operaciones del Grupo.
Medidas de control	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Búsqueda de personal clave a través de empresas de <i>headhunting</i>. ▶ Atracción y fidelización del talento mediante salarios competitivos, flexibilidad laboral y beneficios sociales. ▶ Plan de desarrollo de carrera individualizado para promociones internas. ▶ Plan de formación, el cual incluye formación en idiomas para toda la compañía. ▶ El programa “<i>Colonial te Cuida</i>” promueve la salud y el bienestar de los empleados a través de prácticas de <i>wellbeing</i>. ▶ Actualización del sistema de evaluación del desempeño, desarrollando la herramienta digital “<i>Colonial Career Conversation</i>”.
Variación del riesgo en el año	<ul style="list-style-type: none"> ▶ El nivel de rotación del Grupo se ha mantenido estable respecto a años anteriores. ▶ COVID-19: aunque la crisis sanitaria ha modificado el modelo de trabajo del Grupo, se ha mantenido la productividad de los trabajadores en niveles elevados e incluso se ha percibido un alto grado de compromiso, con una adecuada adaptación al trabajo en remoto durante el periodo de confinamiento domiciliario, ofreciendo además la asistencia técnica y emocional desde el primer momento. A medio plazo se necesitará adaptar el modelo de trabajo a los cambios demandados por la sociedad.
Oportunidades: el desarrollo de nuestros empleados nos permite obtener el <i>know-how</i> necesario para seguir mejorando el modelo de negocio del Grupo.	
Riesgo	13. Daños al medio ambiente
Descripción e impacto	La creciente preocupación medioambiental por parte de la sociedad y los gobiernos a nivel mundial, sobre todo tras los compromisos derivados del Acuerdo de París sobre cambio climático, ha hecho aumentar la presión regulatoria sobre los posibles impactos derivados de las actividades y operaciones de las empresas en el medio natural. El Grupo se encuentra expuesto a dichas regulaciones debido a la naturaleza de sus actividades, pudiendo ser sancionado en caso de incumplimientos normativos y/o incidentes medioambientales, así como verse afectada reputacionalmente y mostrar una pérdida de competitividad respecto a otras compañías.
Medidas de control	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Certificación de todos los inmuebles con certificados LEED y BREEAM. ▶ Implantación del proyecto “PropTech” y digitalización a través del programa “Edi”, con el objetivo de obtener datos en tiempo real de mediciones de consumos con objeto de una gestión más eficiente de los inmuebles. ▶ Colonial dispone de una Política sobre el Cambio Climático con compromisos adquiridos para la reducción de la huella de carbono. También dispone de diversas políticas de Biodiversidad, en las que se compromete a preservar y conservar el entorno para minimizar el impacto ambiental y mitigar el efecto “isla de calor” en centros urbanos. ▶ Diseño y planificación de nuevos proyectos con alta eficiencia energética. ▶ Innovación continua en métodos y materiales de construcción menos agresivos con el medio ambiente (el proyecto WittyWood será el primer edificio de oficinas de madera en España). ▶ Solicitud de requisitos de adquisición responsable de materiales a las empresas de construcción e instaladoras. ▶ Colonial dispone de un plan de descarbonización a largo plazo con actuaciones activo por activo que permiten implementar los objetivos de reducción de huella de carbono.
Variación del riesgo en el año	<ul style="list-style-type: none"> ▶ El Grupo actúa de forma proactiva con una estrategia y unos compromisos definidos para la transición hacia un modelo económico bajo en emisiones. ▶ COVID-19: no ha tenido impacto en este riesgo.
Oportunidades: la búsqueda de nuevos métodos constructivos y nuevos diseños eficientes permite aumentar nuestra propuesta de valor para nuestros <i>stakeholders</i> , reduciendo el impacto al medio ambiente.	

6.3. Nuestra exposición a las tendencias mundiales

Desde el Grupo Colonial consideramos que no somos ajenos a los cambios y riesgos que se dan en nuestro planeta. Pertenecer a un mundo cada vez más globalizado y conectado supone que los patrones de comportamiento que marcan las tendencias mundiales pueden influir de una forma más o menos directa en los riesgos a los que Colonial se enfrenta al día a día. Por ese motivo, Colonial realiza un ejercicio de análisis para detectar cómo los riesgos de la compañía están conectados con la evolución y tendencia de los principales riesgos a nivel global (de acuerdo con la publicación *The Global Risks Report 2021*).

En este sentido, se han relacionado aquellos riesgos identificados por el World Economic Forum (WEF) con nuestros riesgos corporativos con el fin de identificar qué factores a nivel global pueden influir en nuestros riesgos y marcar una tendencia futura. En el siguiente gráfico se resaltan aquellos riesgos del WEF que consideramos que pueden influir con nuestros riesgos.

A continuación, se detalla una breve explicación de la relación de los riesgos del WEF que consideramos que pueden influir con los del Grupo Colonial:



- 1 **Nuevas tendencias en el modelo de negocio**
 - ◆ Infectious diseases
 - ◆ Digital power concentration
- 2 **Fluctuación del mercado inmobiliario**
 - ◆ Asset bubble burst
- 3 **Incertidumbre política y/o macroeconómica**
 - ◆ Prolonged stagnation
 - ◆ Social cohesion erosion
 - ◆ Interstate relations fracture

- 4 **Liquidez y coste de la financiación**
 - ◆ Debt crisis
- 5 **Insolvencia de clientes**
 - ◆ Industry collapse
- 6 **Efectos del cambio climático**
 - ◆ Extreme weather
 - ◆ Climate action failure
- 7 **Crisis - Eventos extraordinarios**
 - ◆ Extreme weather
 - ◆ Terrorist attacks
 - ◆ Infectious diseases

- 8 **Rentabilidad de las inversiones**
 - ◆ Prolonged stagnation
- 9 **Gestión niveles de renta y ocupación**
 - ◆ Prolonged stagnation
- 10 **Estructura financiera**
 - ◆ Debt crisis
- 11 **Fallos en los sistemas de información y ciberseguridad**
 - ◆ IT infrastructure breakdown
 - ◆ Cybersecurity failure

- 12 **Capital Humano**
 - ◆ Youth disillusionment
 - ◆ Mental health deterioration
- 13 **Daños al medio ambiente**
 - ◆ Human environmental damage
 - ◆ Biodiversity loss

1. **Nuevas tendencias en el modelo de negocio:** el modelo de negocio se ha visto fuertemente impactado por los efectos de la pandemia acelerando la necesidad de transformación y adaptación del sector a las necesidades de los clientes. Adicionalmente la digitalización y la irrupción de nuevas tecnologías pueden acelerar dicho proceso de transformación.
2. **Fluctuación del ciclo inmobiliario:** el ciclo inmobiliario en 2020, especialmente en los mercados en los que opera el Grupo, se ha visto impactado principalmente por el efecto de la pandemia en la economía y no por la existencia de una burbuja en los activos inmobiliarios; si bien un aumento del riesgo de una burbuja en los activos podría influir en el ciclo inmobiliario.
3. **Incertidumbre macroeconómica y/o política:** este riesgo ha aumentado principalmente por los efectos de la pandemia, sin embargo, consideramos que se reducirá gradualmente cuando la pandemia remita. No obstante, un prolongado estancamiento económico en los países de la Unión Europea, un incremento de los conflictos políticos en estos y el aumento de la erosión de la cohesión social, pueden mantener alto dicho riesgo.
4. **Liquidez y coste de la financiación:** el tamaño del Grupo, así como el elevado nivel de calificación crediticia permiten al Grupo mitigar el riesgo vinculado a una crisis del mercado de deuda. Consideramos que este riesgo se mantendrá estable en los próximos años por la robusta estructura financiera del Grupo dadas las perspectivas macroeconómica de la zona euro y las decisiones tomadas por el BCE para evitar una crisis soberana de deuda.
5. **Insolvencia de clientes:** disponer de una cartera diversificada de clientes y con un alto grado de solvencia, permite reducir el impacto de este riesgo a pesar de las consecuencias que pudiera haber, debido al colapso de algún sector o industria.
6. **Riesgo de cambio climático:** los activos del Grupo no se encuentran actualmente ubicados en lugares de elevada exposición a los efectos físicos del cambio climático, sin embargo es posible que siga una tendencia al alza en los próximos años de acuerdo con la alta percepción de los riesgos medioambientales reflejados en el informe del WEF.
7. **Crisis - eventos extraordinarios:** el posible aumento de los efectos adversos del clima y de la aparición de futuras pandemias u otros eventos extraordinarios pueden causar una tendencia al alza de este riesgo durante las próximas décadas de acuerdo con la preocupación a nivel global.
8. **Estrategia y rentabilidad de las inversiones:** este riesgo está influenciado directamente por la situación económica de los mercados donde opera el Grupo, por lo que un prolongamiento del estancamiento económico puede influir directamente en la estrategia y rentabilidad de las inversiones, si bien la estrategia actual del Grupo permite reducir la probabilidad de materialización del riesgo.
9. **Gestión de rentas y ocupación:** nuestro riesgo de gestión de rentas y ocupación está directamente relacionado con el riesgo de estancamiento económico prolongado, teniendo un gran impacto en nuestro negocio.
10. **Estructura financiera:** el Grupo ha mantenido una posición financiera fuerte durante la pandemia; no obstante, un aumento o crisis en el mercado de deuda podría influir a medio o largo plazo en la estructura financiera del Grupo.
11. **Fallos en los sistemas de información y ciberseguridad:** el aumento de la digitalización y de estructuras informáticas cada vez más complejas e interrelacionadas genera una mayor dependencia de los sistemas y una mayor exposición a ciberataques.
12. **Capital humano:** la gestión de las personas y del talento es un reto importante para cualquier organización. El deterioro de la salud mental y la falta de motivación e incentivos para las nuevas generaciones puede tender al alza en los próximos años debido a los cambios socioeconómicos que puedan producirse en la sociedad, influyendo en el riesgo de capital humano.
13. **Daños al medio ambiente:** el elevado compromiso del Grupo por la sostenibilidad, por la reducción de la huella de carbono y por la preocupación por el impacto que pueda causar su actividad en el medioambiente son medidas que mitigan este riesgo para el Grupo. Sin embargo, la creciente preocupación por los daños medioambientales y la pérdida de biodiversidad provocados por los comportamientos humanos y de las organizaciones puede aumentar aún más la actual conciencia social y la presión regulatoria, incrementando así la percepción de este riesgo para el Grupo.



07

Gestión de nuestros impactos en ESG

7.1

Estrategia de ESG - Hitos 2020

7.2

Política de ESG

7.3

Estrategia de ESG: modelo de gobierno
y marco conceptual

7.4

Nuestra estrategia de gestión de riesgos y oportunidades
de cambio climático (TCFD)

7.5

Análisis de materialidad

7.6

Grupos de interés

7.1. Estrategia de ESG - Hitos 2020

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

Para acelerar el liderazgo estratégico en materia de ESG, Colonial constituyó a finales del ejercicio de 2020 una Comisión de Sostenibilidad formada por cinco miembros del Consejo de Administración de Colonial, en particular por doña Silvia Alonso-Castrillo Allain, don Adnane Moussanif, don Luis Maluquer Trepas, doña Ana Bolado Valle y doña Ana Peralta Moreno.

Asimismo, a finales del ejercicio de 2018, el Grupo Colonial creó el Comité de ESG, órgano creado para acelerar la implementación operativa del plan estratégico de ESG e integrado por siete miembros del Comité de Dirección de Colonial.

La compañía sigue avanzando en el plan estratégico de descarbonización, que supone el compromiso del Grupo Colonial para que en el año 2050 todo su portafolio de oficinas sea neutro en emisiones de carbono y esté totalmente alineado con el acuerdo de París, celebrado en diciembre de 2015.

Para el Grupo Colonial ello implica (i) ser neutrales en emisiones de carbono para 2050 y (ii) reducir de los alcances 1 y 2 en un (75%) hasta 2030 desde el año base 2015.

I. Importantes avances en sostenibilidad

1. DESCARBONIZACIÓN - HUELLA DE CARBONO - PORTAFOLIO DE OFICINAS

Durante el año 2020, el Grupo ha conseguido una importante reducción de la huella de carbono en los alcances 1 y 2, alcances en el ámbito de actuación directa de la compañía.

En concreto, ha reducido la **huella de carbono** total del portafolio en un -39%, de 8.017 tCO₂e en 2019 a 4.926 tCO₂e en 2020; en términos de ratio por m² (intensidad de carbono) la reducción ha sido del -41%, situándose en 7 kgCO₂e/m² en todo el portafolio, uno de los ratios de intensidad más bajos en el sector inmobiliario europeo.

Aún mayor es el impacto si analizamos el portafolio de activos *like-for-like*, es decir, excluyendo los edificios monousuarios y proyectos, rehabilitaciones o solares. En este caso, la reducción de la huella de carbono ha sido del -51% en términos absolutos y del -50% en términos de ratio de intensidad, situándose en 5 kgCO₂e/m² para todo el portafolio *like-for-like*.

Gracias a este avance, se ha logrado ya en el año 2020 el objetivo de descarbonización marcado para el 2030, lo que puede acelerar el camino de Colonial hacia un portafolio neutro en emisiones CO₂.

	2020	2019		Var.
Total emisiones GEI Alcances 1 & 2 (tCO ₂ e)	4.926	8.017	-3.091	-39%
LFL emisiones GEI Alcances 1 & 2 (tCO₂e)	3.315	6.732	-3.417	-51%
Total Intensidad (kgCO ₂ e/m ²)	7	12	-5	-41%
LFL Intensidad (kgCO₂e/m²)	5	11	-5	-50%

2. ECOEFICIENCIA - ENERGÍA Y AGUA

a) Energía

En cuanto al consumo de energía del Grupo Colonial, comparando en términos *like-for-like* el año 2020 con el año anterior (2019), se ha reducido en más de 27.000 MWh, debido a la implementación de las medidas de ahorro y eficiencia energética, tales como la reforma de las climatizadoras del aire primario en Sagasta 31-33 (Madrid), la instalación de equipos más eficientes de los existentes en la reforma de las plantas de Torre BCN y la firma de un contrato de rendimiento energético con Dalkia en el inmueble Cloud de París. Por su parte, la intensidad *like-for-like* se reduce a 179 kWh/m².

Grupo Colonial se esfuerza en priorizar el consumo de fuentes de energía que contribuyan a reducir la huella de carbono (energía verde).

Dentro de las diferentes energías que consume el Grupo, la energía eléctrica es la que predomina en todo el portafolio de la compañía y es precisamente en el mercado eléctrico donde se tiene una capacidad de contratación que garantice por parte de la organización

la procedencia de la energía de fuentes limpias. En la contratación de las otras fuentes de energía, como son los combustibles (gas natural) y DH&C, existe una dependencia de los suministradores actuales y por tanto el radio de acción por parte de la compañía es menor. En este sentido, con el objetivo de mejorar la combinación energética, SFL está realizando acciones concretas tales como las negociaciones con proveedores para incrementar la participación de energía renovable a través de un contrato de suministro de energía que garantice que el 30% de la electricidad de aquellos inmuebles que SFL gestiona directamente proceda de fuentes renovables.

b) Agua

Comparando el año 2020 con el año 2019, en términos *like-for-like*, el consumo de agua del Grupo Colonial se ha reducido considerablemente en más de 77.000 m³, una reducción del -27%, debido principalmente a medidas para la mejora de eficiencia en el consumo de agua como son la implantación de aparatos sanitarios eficientes, detectores automáticos de fugas y depósitos de recogida de aguas pluviales, entre otras, y cierto impacto por menor uso de los espacios durante la pandemia.

	2020	2019		Var.
Total Consumo Energía (MWh)	149.784	149.785	-1	0%
LFL Consumo Energía (MWh)	110.796	138.529	-27.734	-20%
Total Intensidad (kWh/m ²)	179	223	-44	-20%
LFL Intensidad (kWh/m²)	179	221	-42	-19%

	2020	2019		Var.
Total Consumo Agua (m ³)	270.740	307.300	-36.560	-12%
LFL Consumo Agua (m³)	205.230	282.398	-77.168	-27%
Total Intensidad (l/m ²)	332	457	-125	-27%
LFL Intensidad (l/m²)	334	450	-116	-26%

3. CERTIFICACIONES ENERGÉTICAS

El 93% de la cartera en explotación de oficinas tiene sellos de certificación energética LEED o BREEAM, que han aumentado en 100 p. b. comparado con el año anterior. Este elevado nivel de certificaciones sitúa a Colonial en una posición de liderazgo europeo en eficiencia energética. En particular, 1.900 €m de activos tienen calificaciones LEED y 9.400 €m de activos tienen calificaciones BREEAM.

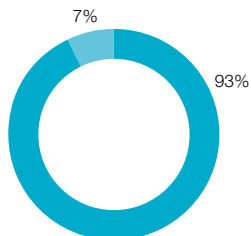
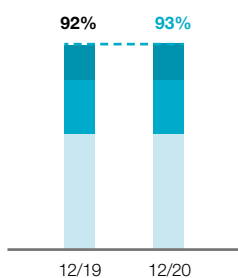
Las calificaciones de certificación energética estándar (calificación A, B, C, D, etc.) cubren el 100% del portafolio.

Adicionalmente, SFL se ha situado en la clasificación de la BBKA 2020, entre los 10 mejores propietarios de proyectos del año 2020.

Alcance medioambiental del portafolio de oficinas

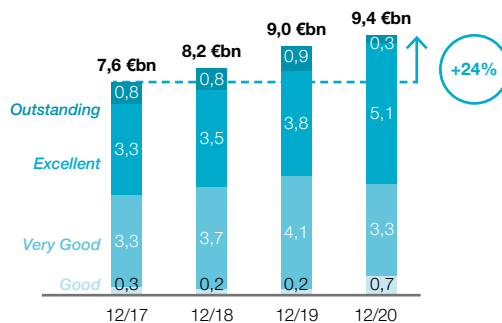
Certificados energéticos	2020	2019	Var.
Portafolio de oficinas con Certificados LEED/ BREEAM	93%	92%	+100 p. b.
Portafolio de oficinas con Certificados energéticos	100%	100%	0 p. b.

Portafolio con LEED/ BREEAM⁽¹⁾ - Valor



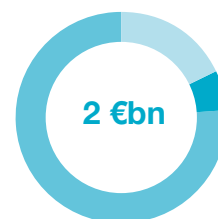
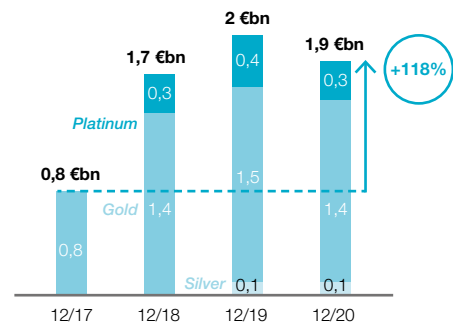
- Con certificación energética
- Resto

Certificaciones BREEAM - Valor



- Good
- Very Good
- Excellent

Certificaciones LEED - Valor



- Platinum
- Silver
- Gold

(1) Portafolio de oficinas en explotación.

4. COBERTURA DE CONSUMOS Y TECNOLOGÍA

Colonial ha aumentado significativamente la cobertura de consumos de su cartera, tal y como se muestra en la siguiente tabla.

En más de un 90% del portafolio de oficinas en explotación se realiza cobertura de los consumos energéticos, donde destaca un aumento de más de 1.000 p. b. comparado con el año anterior y de la huella de carbono, más de 800 p. b. en comparación con 2019.

Alcance KPI medioambientales

	2020	2019	Var.
Portafolio de oficinas con cobertura de emisiones GEI (alcances 1 & 2)	92%	84%	+848 p. b.
Portafolio de oficinas con cobertura de consumo de energía	92%	82%	+1.029 p. b.
Portafolio de oficinas con cobertura de consumo de agua	92%	82%	+1.005 p. b.

Asimismo, el Grupo es consciente del elevado potencial de mejora del desempeño energético y del consumo de agua derivado de la gestión conductiva de las instalaciones; es por ello por lo que cabe destacar las siguientes iniciativas:

- ▶ Gran avance del proyecto PropTech que permitirá monitorizar y telegestionar (IoT) en tiempo real los consumos por instalación y el rendimiento de las máquinas de producción, cuya finalización está prevista para 2021.
- ▶ Implementación de la plataforma PropNet que, mediante la recopilación y centralización de datos, nos permitirá conocer mejor a nuestros clientes para poder satisfacer sus necesidades de forma más eficiente y rápida. A su vez, permitirá medir la huella de carbono del edificio, controlar el uso de recursos para reducir y optimizar los consumos de energía y, en un futuro, poder diseñar nuevos activos y espacios lo más eficientes posibles con el fin de mejorar la calificación ESG del propio cliente.

5. ECONOMÍA CIRCULAR / CADENA DE VALOR

En 2020 se ha continuado avanzando en la gestión de residuos, priorizando métodos de disposición que favorezcan su reaprovechamiento como nuevos recursos y, por tanto, la economía circular. De esta manera, más del 99% de los residuos gestionados por el Grupo Colonial han sido destinados a reciclaje u otros métodos de recuperación. En **términos like-for-like**, en 2020 el reciclaje y recuperación de residuos se ha incrementado en 10 puntos porcentuales respecto a 2019.

	2020	2019	LFL 20/19
Portafolio oficinas - % residuos reciclados/reutilizados	94%	84%	+10 p. p.

En cuanto a la compra de materiales, en 2020 se han afianzado las iniciativas de aprovisionamiento responsable. Más del 99% de los materiales aprovisionados en España han cumplido criterios de compra responsable y el 58% de los materiales aprovisionados son reciclables. En Madrid y Barcelona más del 99% de la compra de materiales ha sido a proveedores locales. Entre tanto, en París el 100% de los proveedores son locales.

6. LABORATORIO DE DESCARBONIZACIÓN

Colonial construirá el primer edificio de oficinas totalmente en madera de España.

El edificio WittyWood constará de 4.100 m² construidos destinados a uso de oficinas. El proyecto es un nuevo concepto de edificio de oficinas único en España y contará con espacios dotados con las últimas tecnologías. WittyWood está ubicado en la calle Llacuna 42, en pleno corazón del 22@.

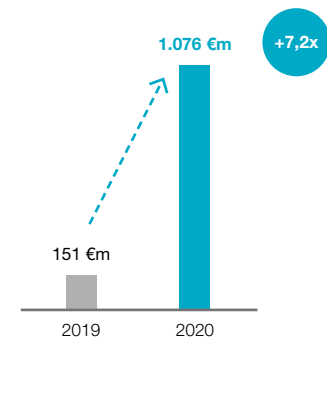
El edificio WittyWood se construirá utilizando la madera como material principal, hecho sin precedentes en el mercado de oficinas en España. La ingeniería de madera actúa como un almacén de CO₂, por lo que reduce considerablemente las emisiones que afectan al calentamiento global. Solamente durante la construcción se reducirán en un 50% las emisiones de carbono. Por estas y otras características, el edificio contará con las máximas calificaciones medioambientales: LEED Platinum y WELL Platinum.

7. FINANCIACIÓN SOSTENIBLE DE 1.076 €M

Durante el ejercicio de 2020, Colonial ha firmado la refinanciación de las dos líneas *Revolving Credit Facility*, que tenía disponibles en su totalidad por importe de 875 €m, incrementando su nominal hasta 1.000 €m. La nueva línea de crédito se estructurará en dos tramos con vencimientos a 5 y 5+1+1 años, y tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia GRESB.



Al cierre del ejercicio de 2020 Colonial tiene contratados 1.076 €m de financiación sostenible, cifra que ha visto incrementada en 925 €m, con respecto a la cifra de diciembre de 2019.



II. Importantes avances en gobierno corporativo y recursos humanos

1. GOBIERNO CORPORATIVO

Nuevo diseño del Plan de Retribución para el Consejo de Administración de acuerdo con las mejores prácticas del mercado y asesorado por Willis Towers Watson; destaca el diseño de un esquema de remuneración con un equilibrio eficiente entre los componentes fijos y los variables. La retribución variable para el ejercicio de 2021 se determinará en función de determinados criterios comunes, destacando el impulso en aspectos de ESG y con énfasis en el vector del medio ambiente.

Aumento del peso de las mujeres en el Consejo de Administración y en la presidencia de las comisiones del Consejo. En las comisiones del Consejo de Administración aumenta la proporción de las mujeres, ya que presiden tres de las cuatro Comisiones de este órgano.

▼ Gobierno Corporativo

	2020	2019	Var.
Mujeres en el Consejo	27%	23%	+400 p. b.
Mujeres presidentas de comisiones del Consejo	3 de 4	0 de 4	+3

Constitución, a finales de 2020, de la Comisión de Sostenibilidad, para impulsar las políticas y prácticas de la sociedad en materia de desarrollo sostenible y medioambiental.

2. EQUIPO DE PROFESIONALES

Siguiendo el compromiso adoptado por el Grupo Colonial con la igualdad de género, durante el primer trimestre de 2021 se ha elaborado y publicado el primer plan de igualdad de Colonial, para lo cual se ha constituido un **Comité de Igualdad** formado por ocho trabajadores.

Asimismo, Colonial ha realizado por segunda vez la encuesta **Great Place To Work (GPTW)**, que ha contado con una participación superior a la anterior. Esta encuesta se realiza cada dos años y permite entender y conocer el compromiso y confianza de los empleados: el resultado ha superado en 16 puntos la encuesta lanzada en diciembre de 2018 y nos ha permitido certificarnos como "Gran lugar para trabajar" y formar parte del "Top50 mejores empresas para trabajar" a nivel nacional; destaca la confianza de los trabajadores en sus mandos, su disfrute y orgullo de lo que hacen.

En cuanto al plan de formación del Grupo, cabe destacar que en 2020 la digitalización del **Colonial Career Conversations (CCC)**, herramienta de evaluación del desempeño en la que *manager* y *reporter* conversan sobre los diferentes ámbitos que facilitan el crecimiento profesional y la aportación de valor a la compañía.

En el año 2020, Colonial ha demostrado la capacidad de adaptarse a las nuevas circunstancias causadas por la pandemia, particularmente la transición de un modelo laboral localizado al trabajo en remoto para toda la plantilla, donde la comunicación interna y la creación de nuevos canales para mantener al equipo informado y unido han tenido un gran protagonismo. Además, se ha priorizado de manera rápida e inmediata la seguridad y la salud de todos los empleados, en especial el desarrollo de todo tipo de acciones para adaptar los espacios, así como la realización mensual de tests de control de COVID-19 y apoyo psicológico.



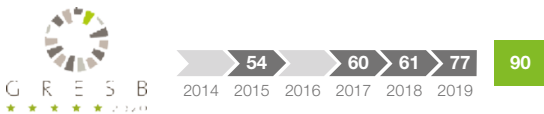
III. Mejora sustancial en ratings ESG

El ejercicio 2020 ha sido un año muy satisfactorio en materia de ESG. En este sentido, el Grupo Colonial ha avanzado en gran medida en los índices de sostenibilidad:

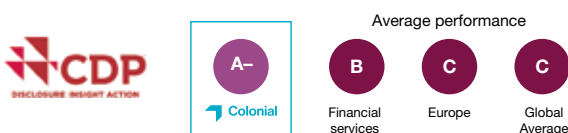
1. Colonial ha obtenido por 5.º año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR, que certifica los más altos estándares de reporting en materia de ESG.



2. Colonial ha obtenido una calificación de 90 sobre 100 en el índice GRESB 2020, situándose en la banda alta del sector. Esta puntuación de 5 estrellas se sitúa por encima del promedio de sus comparables y ha supuesto un incremento del +48% en dos años y del +17% interanual (+13 p. b.). Colonial ha obtenido la máxima puntuación (100) en áreas como liderazgo, políticas y reporting ESG, gestión de riesgos y seguimiento, y revisión de la información ESG, con lo que se sitúa significativamente por encima de la media de compañías de su sector.



3. Colonial ha alcanzado una puntuación en CDP 2020 de A- que confirma el liderazgo en descarbonización. Dicha puntuación se sitúa muy por encima de la media regional de Europa y del sector de servicios financieros y ha supuesto un fuerte impulso interanual, aumentando del C al A-. En concreto, destaca por su puntuación (A) en ámbitos como las iniciativas de reducción de emisiones, energía y emisiones de alcances 1 y 2.



4. Colonial ha meritado una calificación de Vigeo Eiris A1, calificación en la banda alta del sector y top 5% de las 4.835 empresas calificadas (noveno de 86 dentro de los servicios financieros), que ha superado el promedio del sector en todos los KPI de desempeño de gestión y riesgo con un fuerte impulso interanual. Vigeo Eiris destaca a Colonial dentro de su sector por el alto nivel de compromiso en la certificación de sus edificios bajo los más exigentes estándares medioambientales (BREEAM y LEED) y por implantación de plataformas para el seguimiento de los consumos de energía y agua, palancas clave para la descarbonización y la eficiencia. Además, reconoce a Colonial por su apuesta por la diversidad, la gestión de la carrera profesional y la seguridad, y la salud en su plantilla de empleados.



5. Sustainalytics ha otorgado una calificación de 10,5 puntos en el riesgo en ESG de Colonial, situándola en el top 20 de las 420 empresas inmobiliarias cotizadas analizadas. La agencia destaca la buena gestión de las políticas en ESG y de acuerdo con todos los estándares internacionales.



6. MSCI, empresa de referencia en rating de desempeño de compañías cotizadas, a través de su rating de ESG, ha calificado a Colonial con un nivel "A", una de las calificaciones más altas a nivel internacional, especialmente debido a unos estándares muy elevados en materia de gobierno corporativo.



IV. Adhesión a TCFD y SBTi

Colonial presta especial atención a la identificación de riesgos y oportunidades derivados del cambio climático, que pueden impactar a su actividad, activos e inversión en el presente y en el futuro. Como muestra de ello, en 2020 Colonial se ha adherido a la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) como TCFD *Supporter*.

TCFD | TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED
FINANCIAL DISCLOSURES

Colonial se ha comprometido a principios del año 2021 con la *Science Based Target initiative* (SBTi), que supone definir unos nuevos objetivos de reducción de emisiones alineados con la ciencia y con una limitación del aumento de la temperatura media en la Tierra por debajo de los 2 °C.



El plan estratégico de descarbonización permitirá progresar en esta dirección y su alineación con la ciencia estará certificada por el método SBTi.



7.2. Política de ESG

Un elemento fundamental de la estrategia corporativa del Grupo Colonial constituye su compromiso con la excelencia y liderazgo en ESG, ya que constituye la base fundamental para garantizar retornos a largo plazo sostenibles para la sociedad, es decir, para todos los grupos de interés y accionistas del Grupo.



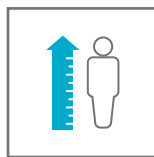
Environmental
Compromisos medioambientales



Gestión ecoeficiente



Social
Compromisos sociales



Gestión del talento & Desarrollo de las personas



Governance
Compromisos de gobernanza y transparencia



Satisfacción y fidelización de los clientes



Generación de valor



Ética y Cumplimiento

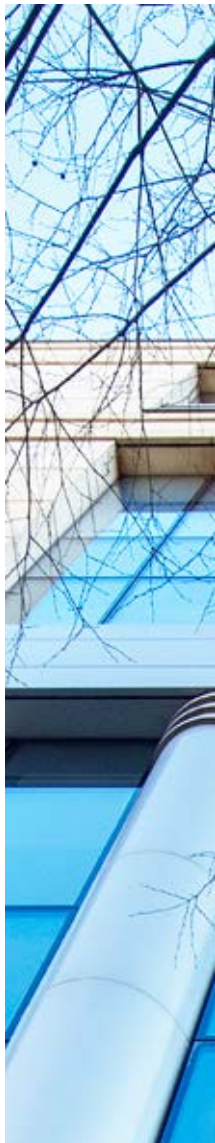
Grupo Colonial entiende el ámbito ESG y su estrategia corporativa como un enfoque integrado que persigue alcanzar máximos niveles en cada una de las tres dimensiones:

1. **E** para “*Environmental*”, es decir, la gestión sostenible de toda la cadena de valor inmobiliaria;
2. **S** para “*Social*”, al maximizar la contribución de cara a los empleados y a la sociedad, y
3. **G** para “*Gobernanza*”, al apostar por los más altos estándares de gobierno corporativo y transparencia.

Entendemos que este enfoque integrado permite obtener retornos sostenibles a largo plazo tanto para la sociedad en general como para nuestros accionistas.

Nuestro compromiso en ESG se refleja en nuestra política de ESG (o responsabilidad social corporativa, RSC, término que también se utiliza en los mercados y diversos foros) aplicable a todos nuestros grupos de interés.

En particular, nuestra política de ESG se agrupa en cinco grandes áreas de actuación que nos permiten focalizar nuestros esfuerzos de manera metódica y eficiente.



7.3. Estrategia de ESG: modelo de gobierno y marco conceptual

Nuestra estrategia de ESG persigue un enfoque holístico integrado de las tres dimensiones E, S y G, priorizando todas las iniciativas enfocadas a maximizar la creación de valor para la sociedad y para los accionistas del Grupo.

En este sentido la estrategia corporativa del Grupo y la estrategia ESG están totalmente integradas y se gestionan con un método de creación de valor sostenible a largo plazo para todos los grupos de interés.

I. Modelo de gobierno ESG



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración establece y determina las políticas y estrategias generales de la Sociedad, y en particular el desarrollo estratégico en materia de ESG y las políticas correspondientes.

En la búsqueda del interés social, además del respeto a 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, el Consejo de Administración procura conciliar el propio interés social con los legítimos intereses de sus empleados, proveedores, clientes y de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la Sociedad en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.



COMISIÓN DE SOSTENIBILIDAD

Para acelerar el liderazgo estratégico en materia de ESG, Colonial constituyó a finales del ejercicio 2020 la Comisión de Sostenibilidad, una comisión delegada del Consejo de Administración, atribuyéndole, entre otras, las siguientes funciones:

- (i) Evaluar y revisar periódicamente las políticas en materia medioambiental y de desarrollo sostenible aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad, así como supervisar que las prácticas de la Sociedad en materia medioambiental y de desarrollo sostenible se ajusten a dichas políticas.
- (ii) Evaluar y hacer un seguimiento de las propuestas de incorporación de la Sociedad a los índices internacionales de sostenibilidad de mayor reconocimiento.
- (iii) Asesorar al Consejo de Administración en materia medioambiental y de desarrollo sostenible de acuerdo con las mejores prácticas internacionalmente aceptadas.
- (iv) Analizar los anteproyectos legales, las iniciativas voluntarias y las recomendaciones en materia medioambiental y de desarrollo sostenible y sus posibles efectos sobre las actividades de la Sociedad, así como informar en relación con el posible impacto en la Sociedad de la normativa europea y la legislación nacional, autonómica y local en materia medioambiental y de desarrollo sostenible, todo ello a los efectos de adoptar las decisiones que procedan.
- (v) Analizar los índices e instrumentos de medición comúnmente aceptados en la práctica internacional para valorar y medir el posicionamiento de la Sociedad en materia medioambiental y de desarrollo sostenible, además de proporcionar recomendaciones para la mejora del posicionamiento de la Sociedad.
- (vi) Emitir los informes y desarrollar las actuaciones que le correspondan en materia medioambiental y de desarrollo sostenible.

La Comisión de Sostenibilidad se ha reunido en dos ocasiones desde su constitución y se reunirá anualmente con una frecuencia mínima trimestral. Dicha comisión está formada por cinco miembros del Consejo de Administración de Colonial, en particular por doña Silvia Alonso-Castrillo Allain, don Adnane Moussanif, don Luis Maluquer Trepas, doña Ana Bolado Valle y doña Ana Peralta Moreno.

COMITÉ DE ESG

Comité integrado por siete miembros del Comité de Dirección

A finales del ejercicio de 2018, el Grupo Colonial creó el Comité de ESG, órgano creado para asegurar la implementación operativa de las directrices estratégicas del Consejo de Administración y, a su vez, de la Comisión de Sostenibilidad.

Las funciones asignadas al Comité de ESG y la Comisión de Sostenibilidad permiten hacer un seguimiento de las medidas de gestión de los riesgos y oportunidades en materia de cambio climático.

Dicho comité está integrado por **siete miembros del Comité de Dirección** de Colonial, en particular por los siguientes directores:

- ▶ Pere Viñolas, Consejero Delegado
- ▶ Carmina Ganyet, Directora General Corporativa
- ▶ Albert Alcober, Director de Negocio
- ▶ Carlos Krohmer, Director de Desarrollo Corporativo
- ▶ Begoña Muñoz, Directora de Recursos Humanos
- ▶ Nuria Oferil, Directora de la Asesoría Jurídica y Vicesecretaria del Consejo
- ▶ Àngels Arderiu, Directora Financiera

El Comité de ESG se reúne con una frecuencia mínima trimestral, si bien durante el 2020 el Comité de ESG se ha reunido en seis ocasiones, tratando en particular de los siguientes temas:

- ▶ Seguimiento y análisis del posicionamiento de Colonial en los índices de sostenibilidad.
- ▶ Seguimiento y actualización del *Business Plan* de ESG y los objetivos ESG.
- ▶ Desarrollo de un cuadro de mando de ESG.
- ▶ Elaboración de un plan de formación y comunicación interno y externo.
- ▶ Elaboración de un plan de acción operativo para la implantación de actuaciones
- ▶ Elaboración del *Informe Anual Integrado 2020*.

ÁREAS DE IMPLEMENTACIÓN OPERATIVA

Dentro de la Dirección de Desarrollo Corporativo se ha creado la nueva área de Coordinación ESG y *Reporting*, entre cuyas funciones destaca la coordinación de todos los ámbitos de ESG, así como el análisis del plan de negocio de la compañía y su retorno en valor.

Dicha área colabora con todas las áreas de la compañía, si bien para realizar el seguimiento, actualización y cumplimiento del plan de negocio ESG se apoya en particular en las **áreas de sostenibilidad de Colonial España y de SFL**.

II. Objetivos de Desarrollo Sostenible

En septiembre de 2015, la Organización de las Naciones Unidas (ONU) adoptó la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, en la que se establecían un total de 17 objetivos mundiales (conocidos como Objetivos de Desarrollo Sostenible u ODS) y 169 metas concretas, de aplicación universal por alcanzar en 2030.

En línea con su estrategia enfocada a la sostenibilidad a largo plazo, el Grupo Colonial está comprometido con la Agenda 2030; por ello, ha realizado un análisis de su contribución a la consecución de los ODS y se han analizado todas las acciones recogidas en el plan estratégico de ESG en detalle. A partir de este análisis se han identificado los principales ODS sobre los cuales la organización puede generar un mayor impacto positivo, así como otros ODS interrelacionados a los que también contribuye el Grupo Colonial. En los diferentes apartados del informe se detalla la contribución específica del Grupo a cada objetivo mediante el seguimiento de indicadores clave.



7.4. Nuestra estrategia de gestión de riesgos y oportunidades de cambio climático (TCFD)

Colonial presta especial atención a la identificación de riesgos y oportunidades derivados del cambio climático, que pueden impactar a su actividad, activos e inversión en el presente y en el futuro. Como muestra de ello, en 2019 empezó a implementar las recomendaciones realizadas por el organismo *Task Force on Climate-related Financial Disclosure* (TCFD).

Asimismo, Colonial se ha adherido como TCFD *Supporter*, demostrando así su apoyo a TCFD y sus recomendaciones.

I. Gobernanza

Como se detalla en el capítulo "6.1 Nuestro enfoque en la gestión de riesgos", las principales responsabilidades asignadas en relación con el Sistema de Control y Gestión de Riesgo (SCGR) corresponden al Consejo de Administración, al Comité de Auditoría y Control y a la Unidad de Auditoría Interna. Dado que los riesgos climáticos están integrados en la matriz de riesgos del Grupo, el nivel de control es el mismo que para el resto de los riesgos.

El Grupo constituyó a finales de 2020 una Comisión de Sostenibilidad como comisión delegada del Consejo de Administración, con objeto de fortalecer la gobernanza de los diferentes ámbitos de la sostenibilidad en el Grupo.



Gobernanza

- a) Funciones del Consejo de Administración en cuanto a la evaluación y gestión de los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima. Págs. 88-89, 116-117
- b) Control de la Dirección sobre los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima. Págs. 88-89, 114, 116-117



Estrategia

- a) Los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima que ha identificado la organización a corto, medio y largo plazo. Págs. 95, 99, 117
- b) Impacto de los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima sobre los negocios, la estrategia y la planificación financiera. Págs. 95, 99, 117



Gestión de Riesgos

- a) Procesos para identificar y evaluar los riesgos relacionados con el clima. Págs. 90, 118, 183
- b) Procesos para gestionar los riesgos relacionados con el clima. Págs. 90, 95, 99, 118, 184
- c) Integración de los procesos anteriores en la gestión general de riesgos de la organización. Págs. 90, 118



Métricas y Objetivos

- a) Métricas utilizadas para evaluar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima. Págs. 118, 134-137
- b) Alcances 1, 2 y 3 de las emisiones de GEI y sus riesgos relacionados. Págs. 118, 144-146, 378, 380, 387, 390, 399-400
- c) Objetivos utilizados para gestionar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima. Págs. 104, 118, 134-137

Adicionalmente, el Comité de ESG de Colonial responsable de liderar la evaluación y seguimiento del desarrollo de la Estrategia de ESG, tiene también asignadas funciones relacionadas con la supervisión de los mecanismos de control de los riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático (para más detalle, véase el capítulo “7.3 Estrategia de ESG: modelo de gobierno y marco conceptual”).

II. Estrategia

Para realizar el análisis de los riesgos y oportunidades vinculados al cambio climático, Colonial utiliza dos escenarios estimados por el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC). Se selecciona el escenario más pesimista (RCP 8.5) y el más optimista (RCP 2.6), con el foco en las consecuencias en España y Francia. En 2021, Colonial seguirá profundizando en el análisis de los riesgos en función de estos escenarios y en la identificación de las oportunidades y el impacto financiero para Colonial.

Escenario RCP 8.5: *Business as Usual*

Escenario RCP 2.6: Limitando el incremento de temperatura a 1,5 °C-2 °C

Riesgos y oportunidades de transición

<ul style="list-style-type: none"> ▶ En este escenario, los gobiernos, las empresas y la sociedad no cambian su comportamiento y las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) continúan creciendo a la velocidad actual. La intensidad energética sigue siendo muy alta y se mantiene una gran dependencia de los combustibles fósiles. También existe una falta de colaboración política y social para emprender iniciativas por el clima, y se espera que la salud de la población empeore. ▶ En este escenario no se considera que varíe de forma significativa el comportamiento de los clientes e inversiones en cuanto a criterios de sostenibilidad. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ En este escenario, las emisiones de GEI se reducen a la mitad en 2050; las nuevas tecnologías en energías renovables se instalan a gran escala, disminuyendo significativamente la intensidad energética y la dependencia en combustibles fósiles. ▶ Asimismo, se implementan sistemas de fiscalidad y regulación en función de las emisiones de GEI y los modelos de negocio requerirán transformaciones relevantes para poder dar respuesta a esta transición. ▶ También se espera que se apruebe más regulación sobre criterios de sostenibilidad en todos los sectores, incluido el <i>Real Estate</i>. Además, los cambios en las expectativas de clientes e inversores son notables en cuanto a exigencias de ecoeficiencia y responsabilidad medioambiental. ▶ En este contexto, Colonial identifica como riesgos principales el aumento de regulación y fiscalización con respecto a las emisiones, el uso del suelo y los códigos de construcción, lo que conlleva un aumento de costes por la adaptación de los activos.
---	---

Riesgos físicos

<ul style="list-style-type: none"> ▶ En este escenario, la temperatura media podría incrementarse en más de 3 °C a nivel global y, en la zona mediterránea, los incrementos podrían ser aún mayores, especialmente durante los meses estivales. Se espera que los niveles de los océanos aumenten y que se incremente el número de días con clima extremo, con menos días de precipitaciones pero más intensos, generando así una mayor escasez de recursos hídricos y aumentando las inundaciones y desperfectos causados por tormentas. ▶ Colonial identifica como riesgo principal los daños causados en las propiedades por el aumento de la frecuencia de tormentas y temporales, provocando un aumento en el coste de mantenimiento de los activos; también estima un incremento en los costes de operación relacionados con la climatización de los edificios y para garantizar la disponibilidad de agua. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ El incremento de la temperatura es menor a 2 °C y no se considera que los impactos del cambio climático sean suficientemente relevantes como para afectar a los activos de Colonial.
---	--

III. Gestión de riesgos

Los riesgos climáticos (tanto físicos como de transición) están integrados en la matriz corporativa de riesgos, la cual se actualiza semestralmente mediante revisiones con los miembros del Comité de Dirección (*risk owners*; para más detalle, véase el apartado “6.1. Nuestro enfoque en la gestión de riesgos”).

En concreto, los riesgos climáticos se integran en la matriz principalmente a través de los riesgos “6. Efectos del cambio climático” y “13. Daños al medio ambiente”. Aun así, para el análisis interno de los riesgos y oportunidades de cambio climático se tienen en cuenta todas las categorías recomendadas por TCFD y CDP. En el apartado “6.2. Riesgos principales” se presenta la descripción de estos riesgos, las medidas de control, la variación del riesgo respecto al año 2019 y las oportunidades asociadas.

Los riesgos climáticos, como el resto de los riesgos, se evalúan en términos de impacto y probabilidad, y se categorizan los riesgos en función de su nivel inherente (nivel de riesgo sin evaluar medidas de control) y su nivel residual (nivel de riesgo tras evaluar las medidas de control mitigante). Además, en cada revisión se analiza la necesidad de incluir nuevos riesgos climáticos que puedan suponer una amenaza para el Grupo y sus actividades. Finalmente, se analizan los planes de acción y controles específicos para mitigar estos riesgos.

IV. Métricas y objetivos

El *Business Plan* de Colonial integra varios objetivos estratégicos, la mayoría de ellos vinculados directa o indirectamente al cambio climático y los riesgos y oportunidades asociados. El objetivo más relevante en este sentido es la reducción de la huella de carbono en un 75% para 2030 respecto a 2015, y neutralidad de carbono en el año 2050. Gracias a las mejoras en eficiencia energética y, en especial, a la contratación de electricidad de origen renovable, Colonial ha conseguido ya reducir la intensidad de huella de carbono para los alcances 1 y 2 en un -77% en el año 2020, avanzando con un ritmo acelerado a la descarbonización total de su portafolio.

Para más detalle, el capítulo “8. Sostenibilidad ambiental” del Informe presenta las métricas y los objetivos utilizados para identificar, evaluar y gestionar riesgos relacionados con el cambio climático. Asimismo, incluye los resultados del cálculo de emisiones GEI en sus tres alcances.



7.5. Análisis de materialidad

La estrategia de ESG del Grupo Colonial contempla maximizar el valor para todos sus grupos de interés, así como asegurar una relación de confianza y sostenible con ellos.

Para el Grupo Colonial es fundamental conocer y dar respuesta a las expectativas e inquietudes de sus grupos de interés en cuestiones medioambientales, sociales y económicas. Con esta finalidad, el Grupo Colonial cuenta con un análisis de materialidad que se revisa y actualiza periódicamente.

Este análisis permite definir la relevancia y establecer el enfoque con el que se deben abordar los temas clave en las dimensiones de ESG según su impacto y su importancia para la compañía y sus grupos de interés. Para determinar los temas más relevantes para la compañía se ha tomado bajo consideración la relevancia (interna y externa), así como los impactos (tanto positivos como negativos en las operaciones y en la reputación de la compañía) de temas relevantes para el sector inmobiliario y los principales índices de sostenibilidad.

▼ Relevancia

Interna	Empleados	▶ Comunicación recurrente con los empleados, formación y concienciación en temas de sostenibilidad.
	Accionistas	▶ Junta General de Accionistas. Oficina de Atención al Accionista. <i>Homepage</i> para accionistas. Reuniones y eventos con accionistas. Informes anuales y trimestrales de resultados. <i>Newsletters</i> .
Externa	Clientes / inquilinos	▶ <i>Newsletter</i> trimestral, reuniones formales periódicas y encuentros frecuentes para gestionar el día a día. ▶ Realización recurrente de encuestas a clientes y usuarios tanto en España como en Francia (Colonial/ SFL/Utopicus). ▶ Identificación de tendencias futuras de clientes: <ul style="list-style-type: none"> ▶ Encuesta <i>Paris Workplace</i> desde el año 2016 para identificar las tendencias del mercado más importantes de la Eurozona. ▶ Tendencias europeas a largo plazo. ▶ Encuesta paneuropea del <i>think tank</i> de oficinas para analizar el cliente del futuro.
	Proveedores	▶ Contacto recurrente con proveedores para la implementación de necesidades y requisitos sostenibles. ▶ Cuestionarios de homologación de proveedores con criterios de ESG enviados en 2020.
	Sociedad	▶ Participación de foros nacionales e internacionales en intercambio de <i>best practices</i> .
	Inversores / financiadores	▶ Informes anuales y trimestrales de resultados. <i>Newsletters</i> . <i>Homepage</i> para inversores. Oficina de Atención al Inversor. Reuniones y eventos con inversores. <ul style="list-style-type: none"> ▶ Selección de aspectos que priorizar & <i>Benchmarking</i>. ▶ Identificación de temas prioritarios en marcos de <i>Reporting</i> - SBTi y TCFD. ▶ Seguimiento de <i>ratings</i> relevantes para Colonial y sus <i>stakeholders</i>: GRESB, EPRA, MSCI, CDP, Vigeo Eiris, Moody's, Bloomberg, FTSE4 Good.

▼ Impactos

Operaciones

El nivel de impacto que el tema identificado podría llegar a causar en las operaciones de Colonial, atendiendo a las entrevistas realizadas con los responsables de los diversos departamentos del Grupo.

Reputación

El nivel de impacto que el tema identificado podría llegar a causar en la reputación de Colonial, atendiendo a las entrevistas realizadas con los responsables de los diversos departamentos del Grupo.

En línea con el enfoque de gestión de ESG, se desglosan los temas materiales en las categorías medioambientales, sociales y de gobierno, compuestos por un total de 18 ámbitos, así como su vinculación con los ODS.



1. Cambio climático

- ▶ Minimización de emisiones directas e indirectas.
- ▶ Diseño de sistemas energéticos eficientes, consumo de energía de fuentes renovables y contribución a las ciudades resilientes.
- ▶ Identificación y análisis de los riesgos de cambio climático y su adaptación por zona geográfica.



2. Reducción de impactos

- ▶ Gestión de impactos en el agua, los materiales y el transporte.



3. Residuos y economía circular

- ▶ Reutilización y reciclaje de residuos y minimización de su generación.



4. Eficiencia energética

- ▶ Construcción sostenible, certificaciones energéticas y optimización de consumos.



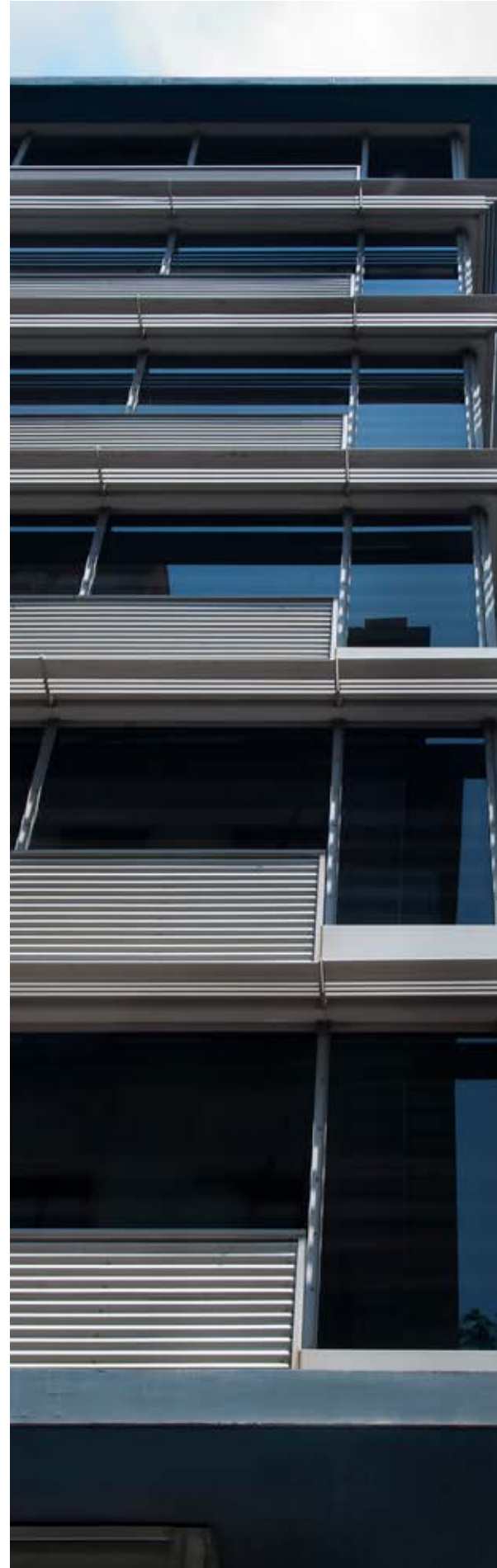
5. Sistemas de gestión

- ▶ Desarrollo continuo del sistema de gestión ambiental.



6. Conservación

- ▶ Protección de la biodiversidad.
- ▶ Fomento de espacios verdes.



S



7. Sociedad

- ▶ Acción social y contribución a la comunidad.



8. Derechos humanos

- ▶ Riesgos en materia de derechos humanos.



9. Gestión de la sostenibilidad

- ▶ Formación y concienciación en sostenibilidad a nivel interno y externo.
- ▶ Integración de las dimensiones de ESG en las operaciones, la actividad cotidiana y la interacción con el entorno.



10. Gestión de clientes

- ▶ Accesibilidad, seguridad, comunicación y satisfacción de los clientes.
- ▶ Oferta de productos y servicios sostenibles y saludables.



11. Seguridad y salud

- ▶ Sistema de gestión de salud y seguridad laboral y formación.
- ▶ Oferta de actividades y espacios que fomenten un estilo de vida saludable.



12. Igualdad y diversidad

- ▶ Fomento de la diversidad en género, edad, origen, etc.



13. Gestión de recursos humanos

- ▶ Desarrollo del capital humano, su carrera profesional y de su satisfacción.
- ▶ Atracción y retención del talento.



14. Cadena de suministro

- ▶ Selección y evaluación de proveedores en materia de ESG.



15. Relación con grupos de interés

- ▶ Diálogo, consulta y transparencia.



16. Gobierno corporativo

- ▶ Integración de factores de ESG en el gobierno corporativo.
- ▶ Ética, anticorrupción y transparencia.



17. Gestión de riesgos

- ▶ Gestión eficiente de los riesgos y afianzamiento de la integración de las dimensiones de ESG en la gestión de riesgos.



18. Relación con la comunidad inversora

- ▶ Generación de valor.



7.6. Grupos de interés



La estrategia de ESG del Grupo Colonial contempla maximizar el valor para todos sus grupos de interés, así como asegurar una relación de confianza y sostenible con ellos.

En este sentido se ha definido un modelo de gestión de grupos de interés basándose en las mejores prácticas internacionales, considerando en particular los estándares de la *Global Reporting Initiative* (GRI) y la ISO 26000.

Este modelo garantiza una adecuada identificación de las expectativas e impactos económicos, sociales y ambientales significativos de las actividades de Colonial sobre sus grupos de interés.

Nuestro modelo de identificación de grupos de interés se estructura a través de tres fases:

- 1. Identificación y categorización de los grupos de interés:** identificar de forma conjunta con la Dirección de Colonial las tareas y operaciones desarrolladas por la organización y su interacción con el entorno.
- 2. Priorización de cara a objetivos e impactos:** valorar la influencia del grupo de interés en la consecución de objetivos estratégicos de Colonial, así como el impacto que las actividades tienen sobre cada grupo de interés considerado.
- 3. Categorización del tipo de relaciones:** el marco de relaciones permite categorizar el tipo de relaciones con cada grupo de interés y definir los canales de gestión y comunicación más adecuados.

▼ Grupos de interés internos



Empleados y representantes de los trabajadores



Accionistas e inversores

▼ Grupos de interés externos



Clientes e inquilinos



Financiadores



Proveedores y contratistas



Sociedad

7.6.1 Comunicación con los grupos de interés

1. EMPLEADOS

Se ha elaborado un plan de comunicación interna para que nuestros empleados estén informados, apoyados y asesorados.

Fruto de la situación coyuntural vivida con motivo de la COVID-19, hemos priorizado la seguridad de todos los empleados y, además de las múltiples medidas tomadas, se ha llevado a cabo un curso centrado en la COVID-19 cuyo objetivo principal ha sido concienciar a la plantilla en medidas preventivas y formas de actuar, poniendo siempre en el centro la salud de todos y cada uno de ellos. En este proceso hemos cuidado la salud física y psíquica a través de diferentes programas y con soporte psicológico facilitado por gabinetes de psicólogos que han brindado ayuda individual y personalizada.

Conexión, información, participación y creación de puntos de encuentro han sido los pilares de cada una de nuestras acciones: humanizar el negocio en un momento totalmente digital impuesto por la pandemia.

- ▶ “En vivo y en directo”: como parte de las acciones del canal “Colonial Cuenta Contigo”, en abril de 2020 se empezaron a ofrecer a los empleados de la compañía sesiones semanales para fomentar el orgullo de pertenencia. Por otro lado, dichas sesiones permitían informar de una manera constante y cualitativa sobre la marcha del negocio y acompañar durante esta etapa a todos y cada uno de los colaboradores, creando entornos digitales de proximidad, cercanía y confianza.
- ▶ Tradicional celebración navideña: a pesar de la COVID-19, a través del canal “Colonial Cuenta Contigo” se ha disfrutado de la tradicional celebración navideña en un año en el que se hace más necesario que nunca agradecer el esfuerzo de todos los empleados; para ello celebramos un evento original y emotivo de forma virtual con diferentes actividades: charlas para compartir la visión de la compañía en 2021, intercambio de impresiones sobre el año vivido tanto a nivel personal como profesional y cocreación de una melodía con una letra creada por diversos grupos de empleados y un sorprendente y emotivo videoclip elaborado por todos nosotros.

- ▶ Formaciones dentro del ámbito de la formación en salud laboral y seguridad: prevención de riesgos laborales y COVID-19.
- ▶ Formación dentro del ámbito de *compliance*: prevención de riesgos penales y de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
- ▶ Programa “Acompañando tus emociones”: a través de la herramienta “Colonial te Cuida” se ha puesto en marcha este programa, que ha consistido en las siguientes acciones:
 - ▶ Psicoterapia.
 - ▶ Encuesta de salud.
 - ▶ Acción formativa: “acompañamiento emocional”.
- ▶ Encuestas sobre movilidad sostenible a los empleados del Grupo Colonial 2019 (debido a la COVID-19 no se han realizado en 2020).
 - ▶ En España mediante la encuesta de Commuting, realizada a todos los empleados de Colonial en el ámbito nacional sobre el transporte diario al centro de trabajo y los viajes de negocio.
 - ▶ En Francia mediante la encuesta de Paris Workplace realizada por SFL.

Canales de comunicación habituales con empleados:

- ▶ Intranet
- ▶ Puntos de contacto
- ▶ Correo electrónico de recursos humanos, canal denuncias
- ▶ Canales informales de comunicación horizontales y verticales

2. CLIENTES E INQUILINOS

Durante el 2020 se han realizado las siguientes iniciativas para mejorar la comunicación con los clientes:

- ▶ Publicación de una *newsletter* trimestral con el objetivo de informar a la cartera de clientes de Grupo Colonial de los servicios y espacios, así como de los beneficios y descuentos puestos a disposición de todos los clientes.
- ▶ Incorporación de pantallas LED de gran formato en los *lobbies* de los edificios que muestran imágenes satélite exclusivas de la naturaleza alrededor del mundo como plataformas de sensibilización y divulgación sobre el cambio climático.
- ▶ *Manual del usuario de buenas prácticas en gestión ambiental*, en el que se proporcionan las directrices específicas sobre el edificio, destinadas a que el inquilino gestione sus obras de implantación y el mantenimiento de sus oficinas de una manera coherente con los criterios de sostenibilidad de la política ambiental de Grupo Colonial.
- ▶ Actividades especiales: eventos para los usuarios de nuestros edificios de París, los cuales cuentan cada vez con más participación. Actividades específicas para cada cliente y competiciones entre empresas en pabellones deportivos, competiciones de petanca en espacios exteriores y degustaciones de productos ecológicos, entre otras.
- ▶ Periódico bianual en Washington Plaza: se publica dos veces al año para informar sobre novedades en el edificio.

Canales de comunicación habituales con clientes:

- ▶ Gerentes del inmueble
- ▶ *Space Manager* y *Community Front* (espacios *coworking*)
- ▶ Encuestas y programas
- ▶ Programa “Café con el Gerente”
- ▶ Encuestas de satisfacción
- ▶ Barómetro *Paris Workplace*
- ▶ Iniciativas Colonial - Utopicus
- ▶ Portales de clientes
- ▶ *Newsletter*
- ▶ Blog y redes sociales

- ▶ Colonial Intranet: inmuebles.inmocolonial.com

- ▶ Puntos de contacto de gestión de clientes:
+34 93 404 79 00
www.inmocolonial.com

3. PROVEEDORES Y CONTRATISTAS

Los canales de comunicación habituales son:

- ▶ **Cuestionario de homologación de proveedores.**
En línea con la política de criterios de ESG, Grupo Colonial aprobó durante el año 2019 una encuesta de homologación de proveedores con criterios de ESG. Dicha encuesta se remitió en 2020 a proveedores habituales de diferentes ámbitos, como empresas constructoras, mantenedoras, fabricantes, empresas de servicios y consultoras de diferentes tipos (estudios de arquitectura, despachos de ingeniería, organismos de control, etc.). La encuesta, integrada en el proceso de selección de proveedores, forma parte de un sistema de puntuación de cuestiones ESG de los proveedores. De esta manera, se pretende cumplir con la política de criterios de ESG para la elección de proveedores, garantizando así que aquellas compañías que componen la cadena de suministro comparten los valores y los aplican en cada fase de actividad vinculada con Colonial, a la vez que se busca maximizar el impacto positivo en toda la cadena de valor en los aspectos medioambientales, sociales y de gobernanza.
- ▶ Plataforma de gestión de proveedores.
- ▶ Puntos de contacto con los responsables de compras:
proveedores@inmocolonial.com



4. ACCIONISTAS E INVERSORES

Además de los canales de relación habituales, los accionistas e inversores son informados a través de publicaciones recurrentes como (1) los informes de resultados trimestrales y (2) sus respectivas presentaciones vía *webcast*, (3) el *Informe Anual Integrado 2019*, (4) múltiples entrevistas a directivos de Colonial sobre ESG y (5) las notas de prensa entre las que destacan los siguientes titulares durante el 2020: *Colonial y COVID-19, Colonial impulsa un plan de ayudas frente a la COVID-19, Colonial accede al mercado de financiación bancaria con un préstamo ESG de 200 €m.*

Entre los eventos que se han llevado a cabo a lo largo del año destacan: 19 *roadshows equity*, con la participación de más de 320 inversores y analistas; el *Field Trip Barcelona* (julio de 2020), con más de 86 participantes, y el *Capital Markets Day* (diciembre de 2020), con más de 115 asistentes.

Canales de comunicación:

- ▶ Oficina de Atención al Accionista
accionistas@inmocolonial.com
Tel. +34 93 404 79 10
- ▶ Oficina de Atención al Inversor
inversores@inmocolonial.com
Tel. +34 93 404 78 98
- ▶ *Homepage* para Accionistas e Inversores
inmocolonial.com
- ▶ Junta General de Accionistas
- ▶ Reuniones y eventos con Accionistas e Inversores
- ▶ Otros canales de comunicación
Newsletter
Comisión Mercado de Valores - CNMV: cnmv.es
Centralita telefónica: +34 93 404 79 00
Web: www.inmocolonial.com

5. FINANCIADORES

Son informados a través de publicaciones recurrentes como (1) los informes de resultados trimestrales y (2) sus respectivas presentaciones vía *webcast*, (3) el *Informe Anual Integrado 2019*, (4) múltiples entrevistas a directivos de Colonial sobre ESG y (5) las notas de prensa entre las que destacan los siguientes titulares durante el 2020: *Colonial y COVID-19, Colonial impulsa un plan de ayudas frente a la COVID-19, Colonial accede al mercado de financiación bancaria con un préstamo ESG de 200 €m.*

Entre los eventos que se han realizado a lo largo del año destacan: 4 *roadshows* de deuda, con la participación de un total de 42 compañías; el *Field Trip Barcelona* (julio de 2020), con más de 86 participantes, y el *Capital Markets Day* (diciembre de 2020), con más de 115 asistentes.

Canales de comunicación:

- ▶ Junta General de Accionistas
- ▶ Otros canales de comunicación
Newsletter
Comisión Mercado de Valores - CNMV: cnmv.es
Centralita telefónica: +34 93 404 79 00
Web: www.inmocolonial.com

6. SOCIEDAD

Las comunicaciones a la Sociedad son continuas y se realizan a través de publicaciones recurrentes como (1) los informes de resultados trimestrales y (2) sus respectivas presentaciones vía *webcast*, (3) el *Informe Anual Integrado 2019*, (4) múltiples entrevistas a directivos de Colonial sobre ESG y (5) las notas de prensa entre las que destacan los siguientes titulares durante el 2020: *Colonial y COVID-19, Colonial impulsa un plan de ayudas frente a la COVID-19, Colonial accede al mercado de financiación bancaria con un préstamo ESG de 200 €m.*

Canales de comunicación:

- ▶ Junta General de Accionistas
- ▶ Otros canales de comunicación
Newsletter
Comisión Mercado de Valores - CNMV: cnmv.es
Centralita telefónica: +34 93 404 79 00
Web: www.inmocolonial.com

7.6.2 Atención a grupos de interés en el ámbito de la COVID-19

En atención a la gravedad de la situación social causada por la COVID-19 y dando continuidad al espíritu contributivo de las políticas de responsabilidad corporativa en el ámbito social que la compañía lleva regularmente a cabo, Colonial puso en marcha un programa de iniciativas destinadas a colaborar en la detención de la pandemia y en la atenuación de sus consecuencias.

El programa contiene diferentes líneas de acción entre las que destacan:

1. Aportaciones económicas: Colonial aportará 1 €m a través de distintos programas de financiación a instituciones sanitarias ubicadas en Barcelona, Madrid y París, y a diferentes programas de investigación llevados a cabo en centros de España y Francia en el ámbito de la contención y curación de la pandemia por la COVID-19. En la actualidad ya están en marcha proyectos específicos de dotación de recursos a la Fundación de Investigación del Hospital Universitario La Paz en Madrid, al Hospital Sant Joan de Déu y al Hospital Clínic de Barcelona y a la Fondation de France.
2. Puesta a disposición de espacios: Colonial ha ofrecido sus espacios disponibles para cualquier actividad relacionada con el tratamiento de la pandemia en sus ubicaciones en Madrid, Barcelona y París.
3. Ayudas a autónomos, *start-ups* y pequeñas y medianas empresas:
 - ▶ Sistemas de diferimiento o, en casos excepcionales, bonificación en el pago de rentas a todas aquellas empresas de pequeño tamaño que se encuentren en dificultades financieras.
 - ▶ Creación a través de Utopicus de un fondo solidario compuesto por una bolsa de servicios gratuitos y aportaciones económicas, para ayudar a nuestros autónomos, pymes y *start-ups* que se encuentran en situación de real necesidad dentro de nuestra comunidad.
4. Voluntariado y otras ayudas: Colonial ha promovido distintas iniciativas de voluntariado y de promoción de iniciativas sociales que han involucrado a colectivos de su entorno (clientes, proveedores, empleados, etc.).
5. Soporte a los empleados: se han puesto en marcha las distintas iniciativas de apoyo a todo el colectivo de empleados de Colonial para facilitar la normalidad de sus actividades en el marco de la actual pandemia.





08

Sostenibilidad ambiental

8.1

Plan estratégico de sostenibilidad ambiental
y descarbonización

8.2

Avances en ecoeficiencia y descarbonización:
Business Plan 2015-2030

8.3

Certificaciones

8.4

Gestión de la cadena de valor sostenible

8.5

Innovación y PropTech

8.6

Enfoque para afrontar el cambio climático

8.7

Biodiversidad

8.8

Contribución a la revitalización de zonas urbanas

8.1. Plan estratégico de sostenibilidad ambiental y descarbonización

8.1.1 Políticas de sostenibilidad ambiental

Una de las herramientas con las que cuenta el Grupo para efectuar una gestión sostenible de sus inmuebles de acuerdo con su estrategia es la política ambiental aprobada en 2017, la cual establece objetivos en distintas cuestiones ambientales, todas ellas alineadas con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU.

La política ambiental del Grupo Colonial se materializa en el *Manual de buenas prácticas en gestión ambiental* como herramienta de gestión donde se proporcionan directrices específicas sobre el edificio, destinadas a que se gestionen las actividades de sus instalaciones de una manera coherente con los criterios de sostenibilidad del Grupo. Este manual se organiza en torno a los tres ejes principales de intervinientes en la gestión ambiental de los inmuebles (Grupo Colonial, empresas mantenedoras y usuarios de las instalaciones).

Adicionalmente, de acuerdo con el plan director de sostenibilidad del Grupo, durante los años 2018 y 2019 se desarrollaron una serie de políticas específicas en materia ambiental que están disponibles en la web corporativa de la compañía⁽¹⁾:

- ▶ Política de bienestar.
- ▶ Política de biodiversidad.

- ▶ Política de cambio climático.
- ▶ Política de criterios de ESG para la elección de proveedores.
- ▶ Política de energías renovables y edificios de energía casi nula (EECN).

En el año 2020 se han elaborado las actualizaciones de las diferentes políticas, con objeto de ser aprobadas en el año 2021.

8.1.2 Palancas del plan estratégico de sostenibilidad

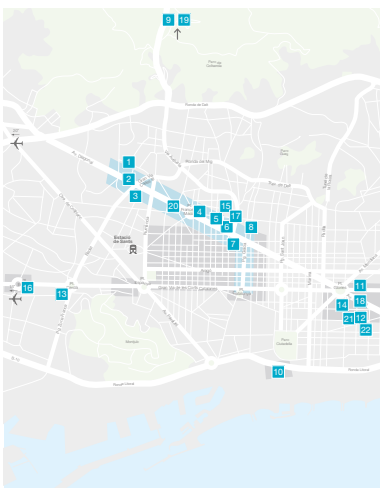
La estrategia del Grupo Colonial pasa por un firme compromiso con (1) la descarbonización de su portafolio, (2) una reducción progresiva de sus consumos y (3) un uso responsable y eficiente de recursos promoviendo de manera decidida la economía circular en toda la cadena de valor inmobiliaria.

I. POSICIONAMIENTO PRIME

El Grupo Colonial cuenta con un portafolio de 84 inmuebles de oficinas con un 77% en ubicaciones CBD (Distrito Central de Negocio), enfocando su área de actividad en clientes premium ofreciéndoles el mejor producto en el centro de la ciudad.

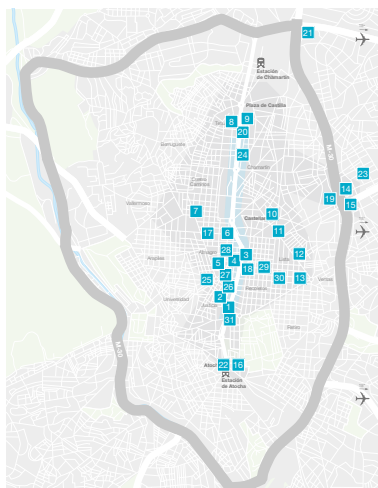
▼ Barcelona

Colonial Portafolio - rentas máximas firmadas



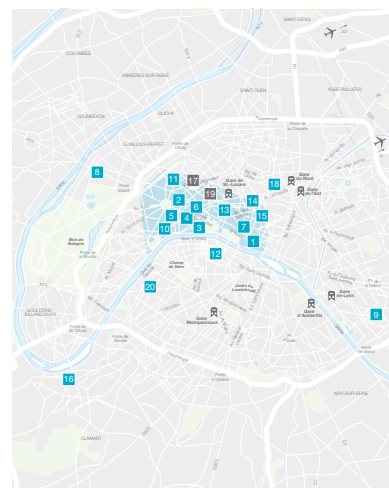
▼ Madrid

Colonial Portafolio - rentas máximas firmadas



▼ París

Colonial Portafolio - rentas máximas firmadas



(1) Las políticas de la compañía están disponibles en: <https://www.inmocolonial.com/responsabilidad-social>.

Este posicionamiento permite situarse en una posición privilegiada con respecto a emisiones de carbono de alcance 3, con ubicaciones en el centro de la ciudad.

Las ubicaciones CBD optimizan el desplazamiento a las oficinas y facilitan una menor huella de carbono

La estrategia de descarbonización de Colonial tiene como eje central mejorar la ecoeficiencia y la huella de carbono y descarbonización de su portafolio de oficinas *prime* en localizaciones CBD, pero también ofrecer a sus clientes una opción de oficinas más eficientes.

En el marco del negocio inmobiliario de alquiler de oficinas, la localización de las oficinas es uno de los factores clave para diferenciar el tipo de activos. Las ubicaciones céntricas, CBD por sus siglas en inglés, son aquellas que tienen una demanda más fuerte y consiguen captar clientes de primer nivel y, con ello, captar también las rentas más altas.

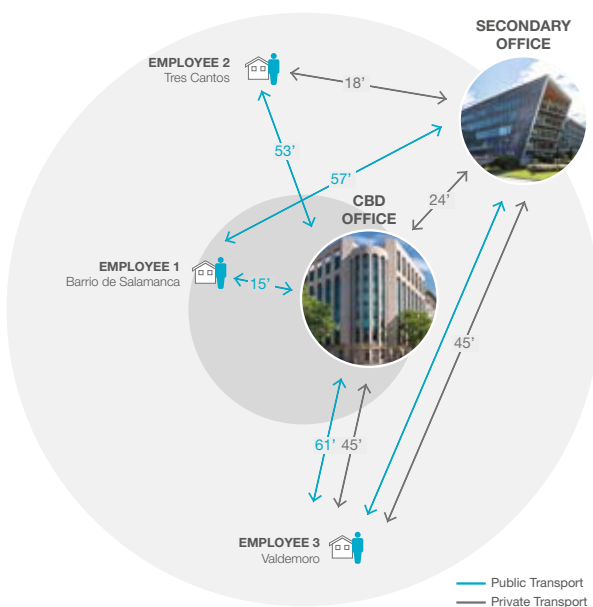
Asimismo, la localización afecta directamente al impacto medioambiental de los clientes y a su huella de carbono alcance 3 debido al tiempo de desplazamiento desde sus domicilios, así como el método de transporte usado para ello.

Colonial, mediante la herramienta Google Analytics, ha realizado un caso práctico para analizar el tiempo de desplazamiento que necesitan tres usuarios tipo para desplazarse, ya sea a una oficina situada en el centro o bien situada en el mercado secundario. El tiempo calculado se ha considerado bien en transporte público o bien en transporte privado.

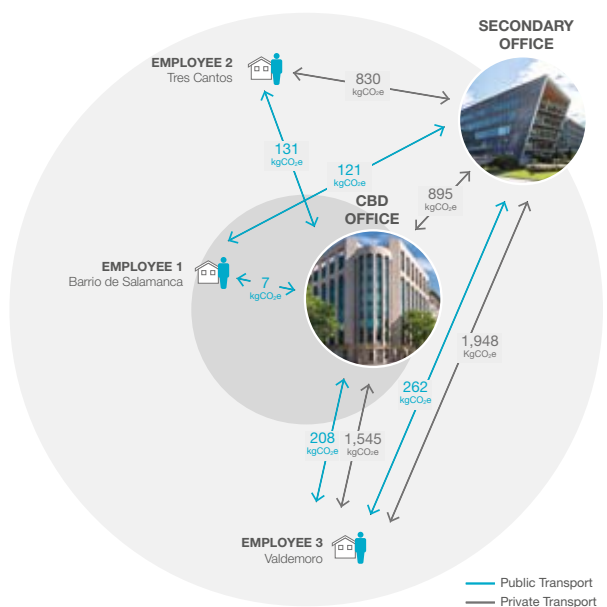
Con esta información, de acuerdo con los datos de la Comisión Europea de emisiones medias por distancia y tipo de transporte, se han calculado las emisiones medias para cada desplazamiento.



OPTIMIZACIÓN DEL TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO AL TRABAJO



OPTIMIZACIÓN DE LA HUELLA DE CARBONO



Optimización del tiempo de desplazamiento al centro de trabajo

Tras analizar el tiempo de desplazamiento al centro de trabajo según datos de Google Analytics, el resultado es el siguiente:

▼ Tiempo de viaje en minutos

Caso	Vive en	Transporte público			Transporte privado		
		CBD	Secundario	%	CBD	Secundario	%
Empleado 1	Centro ciudad	15'	57'		7'	24'	
Empleado 2	Norte de la ciudad	53'	41'		30'	18'	
Empleado 3	Sur de la ciudad	61'	95'		45'	45'	
Promedio - en minutos		43'	64'	50%	27'	29'	7%

En transporte público el desplazamiento a una oficina en el centro es un 50% más eficiente en tiempo de desplazamiento que a una oficina en secundario. Esto se debe a que los activos situados en el CBD son más fácilmente accesibles por todos los empleados debido a la red radial de las infraestructuras de las ciudades. Asimismo, destaca que para acceder al CBD hay una facilidad y variedad de tipo de transporte mucho más amplia de transporte público.

Optimización de la huella de carbono

El estudio realizado muestra las siguientes emisiones medias para cada desplazamiento y que afectarían al alcance 3 de las emisiones del Grupo Colonial.

▼ kg CO₂e por año

Caso	Vive en	Transporte público			Transporte privado		
		CBD	Secundario	%	CBD	Secundario	%
Empleado 1	Centro ciudad	7	121		51	895	
Empleado 2	Norte de la ciudad	131	112		974	830	
Empleado 3	Sur de la ciudad	208	262		1.545	1.948	
Promedio- kgCO ₂ e por año		115	165	43%	857	1.225	43%

El desplazamiento de un usuario a su oficina es un 43% más eficiente si su oficina se sitúa en el centro de la ciudad y vemos que si se usa el transporte público, un usuario consume cerca de nueve veces menos que usando el transporte privado.

Con ello, sabiendo que los activos situados en el CBD son más fácilmente accesibles por transporte público, los usuarios van a optar por este si las oficinas se sitúan en el centro reduciendo su impacto en la huella de carbono significativamente.

II. TRACK RECORD INDUSTRIAL: EXPERTOS EN LA CADENA DE VALOR

El Grupo lleva operando más de 70 años en el sector inmobiliario siendo líder europeo en el segmento de oficinas de calidad, operando actualmente en los mercados de París, Madrid y Barcelona.

El plan estratégico de sostenibilidad se apoya en un conocimiento detallado de todos los segmentos de la cadena de valor inmobiliaria a través de los mejores equipos técnicos en los mercados de París, Madrid y Barcelona.

Esta capacidad se aplica de manera eficiente a la hora de gestionar el consumo de recursos y energía a través de proveedores más sostenibles que aseguren realizar de forma óptima y más sostenible las diferentes actividades.

III. LÍDER EN INNOVACIÓN: MEJOR PRODUCTO Y TECNOLOGÍA

El Grupo ha sido reiteradamente reconocido por crear el producto más innovador y en particular por marcar los estándares europeos en ecoeficiencia.

Durante el año 2019 el Grupo Colonial desarrolló de forma exclusiva con Johnson Control el sistema *Building Management System*, para optimizar la gestión de la cartera y maximizar la eficiencia energética de la cartera y el uso de los clientes, que incluye la monitorización en tiempo real de todos los edificios por sistemas y zonas (*Energy Management System*, telemetría, sistemas de monitorización de consumos de energía, agua y huella de carbono asociada).

Durante el 2020 se ha continuado con la implantación de dicho sistema en toda la cartera de activos que se encuentra bajo la gestión de Colonial, principalmente en inmuebles recientemente reposicionados y nuevos proyectos entregados en Madrid y Barcelona. Se prevé finalizar la implantación de este sistema para el año 2021.



8.1.3 Business Plan de sostenibilidad ambiental: hitos y objetivos

Una vez ejecutada la recapitalización de Colonial en el año 2014, el Grupo desarrolló un *Business Plan* de sostenibilidad 2015-2030, fijando el año 2015 como año base (*baseline-year*), para monitorizar las reducciones de consumos (en particular de energía y de huella de carbono), con el objetivo de trazar un camino hacia la neutralidad de carbono.

En particular, este ambicioso plan estratégico de descarbonización responde al compromiso del Grupo Colonial de alcanzar en el año 2050 la neutralidad en emisiones de carbono en el conjunto de su portafolio de oficinas.

Asimismo, para afianzar el compromiso del Grupo con el acuerdo de París, Colonial se ha comprometido con *Science Based Target initiative* (SBTi) para definir unos nuevos objetivos de reducción de emisiones alineados con la ciencia y con una limitación del aumento de la temperatura media en la Tierra por debajo de los 2 °C.

Igualmente, el Grupo Colonial se ha adherido a la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) como TCFD *Supporter* con el fin de maximizar la creación de valor en el corto, medio y largo plazo a través de la gestión de los riesgos y las oportunidades del cambio climático.

I. OBJETIVOS DEL BUSINESS PLAN DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL 2015-2030

1. Reducción de la huella de carbono (Alcances 1 y 2) en más de un 75% desde el año base.
2. Reducción de la intensidad energética en más de un 10% desde el año base.
3. Certificados energéticos para el 100% del portafolio de oficinas en explotación.
4. Máxima calificación en la certificación energética (calificación A) para todos los nuevos proyectos.
5. “Análisis del ciclo de vida” para nuevas adquisiciones/proyectos.
6. Aprovisionamiento de más del 70% de energía verde en el portafolio.
7. Monitorización de KPI energéticas para el 100% del portafolio de oficinas en explotación.
8. Gestión de residuos y economía circular: optimización de la gestión de residuos e implementación de un modelo de economía circular.
9. Proveedores: cláusulas de ESG en todos los contratos con proveedores significativos.
10. Clientes: *Green Clauses* para todos los nuevos clientes.
11. Potenciar la biodiversidad del entorno de nuestro portafolio.



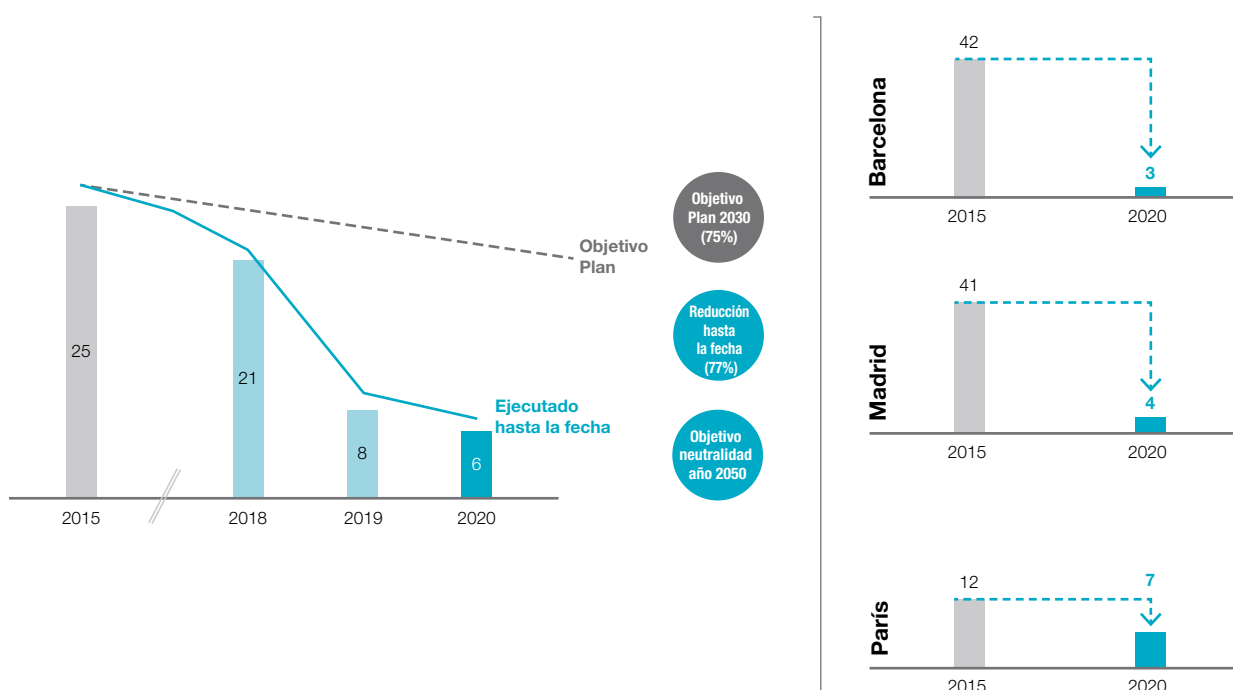
II. HITOS ALCANZADOS HASTA LA FECHA: BUSINESS PLAN 2015-2030

El balance de los hitos alcanzados hasta la fecha es muy positivo y muestra que los esfuerzos del Grupo Colonial han permitido avanzar de manera significativa.

1. Reducción de *-77% like-for-like* en 2020 de la intensidad de emisiones GEI

El plan estratégico del Grupo Colonial establece un objetivo de reducción de un *-75%* desde el año base 2015 de la intensidad de carbono de los alcances 1 y 2 de su portafolio.

▼ Intensidad LFL 2020 vs. 2015 - Alcances 1 y 2 (kgCO₂e/m²)



A fecha del 31 de diciembre de 2020, la reducción desde el año base ha superado dicho objetivo, situándose en un *-77%* la reducción de emisiones de carbono de alcances 1 y 2 con respecto al año base

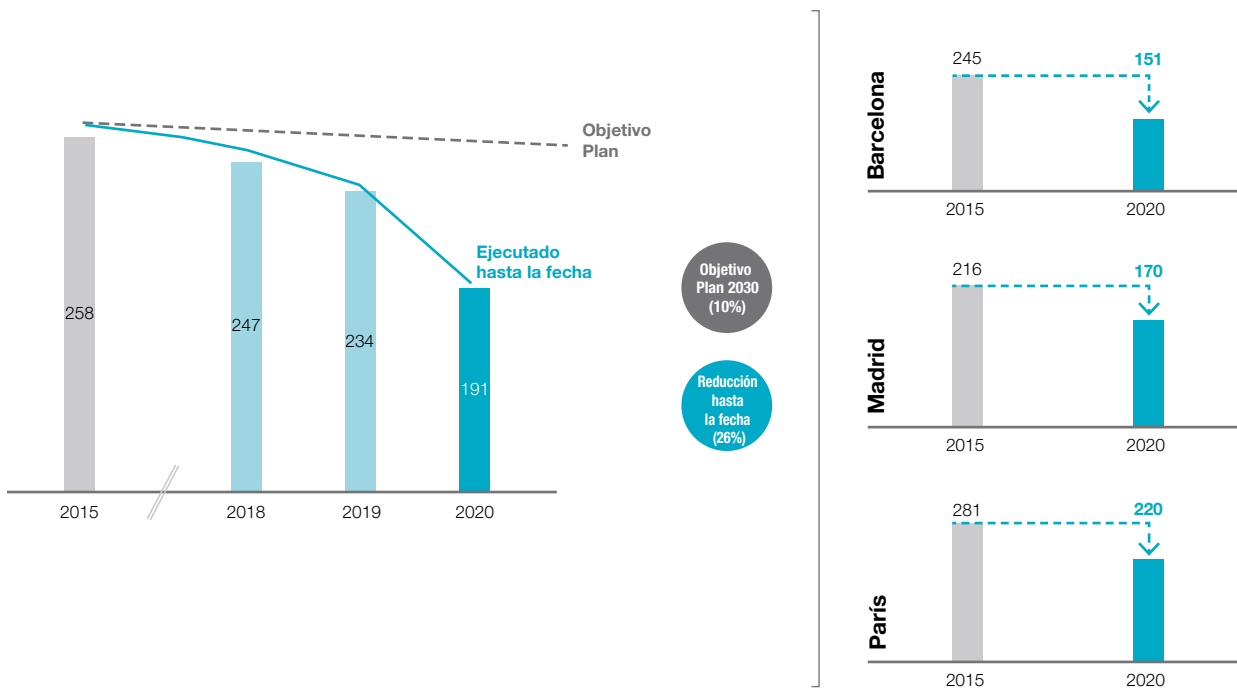
2015. Este hito ha permitido adelantar el cumplimiento del objetivo marcado para el año 2030 en 10 años y supone acelerar el camino hacia la neutralidad de carbono del portafolio fijada para el año 2050.

2. Reducción de -26% like-for-like en 2020 de la intensidad energética

Como puede observarse en el gráfico, la intensidad energética del Grupo Colonial se ha ido reduciendo desde 2015, situándose en 2020, en términos *like-for-like*, en 191 kWh/m², una reducción del -26% (-38% en Barcelona, -21% en Madrid y -22% en París), por lo que se cumplió el objetivo marcado por la compañía de reducción de la intensidad energética para 2030 comparado con el año base 2015.

Dicha mejora se ha alcanzado en buena medida gracias a la implementación de las medidas de ahorro y eficiencia energética, entre las que destacan la sustitución de instalaciones que se encontraban al final de su vida útil por otras más eficientes, las mejoras en la automatización y control de los edificios y el *relamping* (iluminación LED y sistemas de regulación y control de la iluminación) entre otras. En esta reducción también ha influido la situación de pandemia por COVID-19, que ha reducido en cierta parte los consumos de energía.

Intensidad LFL 2020 vs. 2015 - Energía (kWh/m²)








La tabla siguiente muestra los principales logros alcanzados hasta la fecha, así como los objetivos a largo y corto plazo:

Objetivo Business Plan 2015-2030

	Objetivo estratégico 2030	Var. LFL 15/20	Avances Business Plan
1. Reducción de la intensidad de las emisiones GEI Scope 1&2 Reducción kgCO ₂ e/m ²	> (75%)	(77%)	✓
2. Reducción de la intensidad energética Reducción kWh/m ²	> (10%)	(26%)	✓

▼ **Objetivo Business Plan 2015-2030**

	Objetivo estratégico 2030	Inicio 2015	2019	2020	Avances Business Plan
3. Certificados Energéticos de Cartera en explotación de Oficinas					
▶ Certificados de Eficiencia Energética	100%	100%	100%	100%	✓
▶ Certificados BREEAM/LEED/HQE	100%	90%	92%	93%	✓
4. Máxima Certificación Energética en Proyectos de Oficinas	100%	0%	100%	100%	✓
▶ Los proyectos que se entregarán en Barcelona y Madrid obtendrán la máxima certificación energética disponible:					
▶ Diagonal 525: LEED Gold 					
▶ Miguel Ángel 23: BREEAM Excellent  y Well 					
▶ Asimismo, los próximos dos proyectos que se entregarán en París tendrán triple certificación:					
					<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Biome</p> <ul style="list-style-type: none"> - BREEAM Refurbishment: Excellent - LEED Core and Shell: Gold - HQE Rénovation: Exceptionnel - BBC-Effinergie: Rénovation - BBCA: Rénovation - Biodiversity: Excellent - Wired score: Gold  </div> <div style="width: 45%;"> <p>83 Marceau</p> <ul style="list-style-type: none"> - BREEAM Refurbishment: Excellent - LEED Core and Shell: Gold - HQE Rénovation: Exceptionnel - BBC-Effinergie: Rénovation - Ready 2: Services  </div> </div>
5. Análisis de Ciclo de vida para proyectos					Análisis realizado para los activos
▶ Identificación de todas las fases del ciclo para introducir mejoras					
▶ Ya se está aplicando en todos los activos de Colonial con un enfoque de sostenibilidad					
▶ Involucración de todos los proveedores en los objetivos de sostenibilidad: desde el diseño, la demolición, la construcción y el mantenimiento					
6. Aprovisionamiento verde / compra de energía renovable	> 70%	0%	58%	63%	✓
▶ Adquisición de un 74% de energía renovable en 2020 en los portafolios de Madrid y Barcelona					
▶ Adquisición de un 50% de energía renovable en el portafolio de París					
7. Cobertura de KPI análisis para el 100% del portafolio de oficinas en explotación					
▶ Energía	100%	74%	82%	92%	✓
▶ GH Scope 1&2	100%	75%	84%	92%	✓
▶ Agua	100%	74%	82%	92%	✓
8. Gestión de residuos / Economía Circular	85%	n. a.	83%	99%	✓
▶ El 99% de los residuos generados no peligrosos y peligrosos en Barcelona y Madrid han sido reciclados o recuperados					
▶ El 91% de los residuos generados no peligrosos y peligrosos en París serán reciclados o recuperados					
9. Cláusulas ESG con todos los proveedores significativos	100%	0%	100%	100%	✓
▶ Los 41 proveedores más significativos en Barcelona y Madrid incluyen cláusulas ESG					
▶ Los 188 proveedores más significativos en París incluyen cláusulas ESG					
10. Green Clauses para todos los nuevos clientes	100% nuevos clientes	–	44%	41%	✓
▶ Contratos <i>Green</i> incorporados a todos los nuevos contratos en París					
▶ Contratos <i>Green</i> incorporados sucesivamente en 2019/2020 en Barcelona y Madrid					

III. BUSINESS PLAN EN EL MARCO DE LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

Al desglosar estos compromisos teniendo en cuenta los Objetivos de Desarrollo Sostenible, es posible visualizar la contribución y el impacto que tienen las acciones de Colonial en cada uno de ellos basándose en las diferentes políticas del Grupo:



ODS 3. SALUD Y BIENESTAR

Política de bienestar

Colonial cuenta con una política de bienestar que tiene como objeto conseguir entornos saludables, seguros y agradables, que promuevan el bienestar y permitan el desarrollo de las capacidades de las personas tanto personal como profesionalmente. El Grupo garantiza unas condiciones internas óptimas del ambiente interior y del uso de sus instalaciones.

Estrategias/líneas de acción

- ▶ Asegurar la calidad del aire y del agua.
- ▶ Proporcionar una iluminación adecuada.
- ▶ Promover el confort y la accesibilidad para los ocupantes.



ODS 7 y 9. ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE/ INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

Colonial avanza en eficiencia energética y sostenibilidad gracias también a diseños innovadores y la automatización y digitalización en el control de los consumos de los edificios, contribuyendo además a la innovación de nuestros clientes y proveedores de servicios.

Política de energías renovables y edificios de energía casi nula (EECN) de Colonial

El Grupo adquiere como compromiso la implementación de energías 100% renovables no contaminantes ya que es imprescindible para combatir el cambio climático alineándose con los edificios de energía casi nula (EECN).

Estrategias/líneas de acción

- ▶ Disminución de la demanda energética.
- ▶ Aumento de la eficiencia energética.
- ▶ Implementación de energías 100% renovables no contaminantes.
- ▶ Gestión de suministro verde.
- ▶ Nuevas construcciones bioclimáticas.
- ▶ Innovación y digitalización de los espacios inmobiliarios de la cartera de Colonial.
- ▶ Homogeneización de los sistemas de automatización, control de los edificios y monitorización de consumos en tiempo real.



ODS 6. AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO

Política de Cambio Climático de Colonial

Ante la escasez y contaminación de los recursos de agua amenazados por el cambio climático, Grupo Colonial cuenta con objetivos de ahorro en el consumo de agua de sus edificios y su reutilización. Colonial implementa medidas que favorezcan un consumo responsable y que eviten la generación de vertidos que puedan ser contaminantes.

Estrategias/líneas de acción

- ▶ Implementación de mecanismos de ahorro de consumo de agua y sistemas que detectan automáticamente fugas de agua.
- ▶ Reutilización de aguas grises y pluviales.
- ▶ Control de vertidos.



ODS 12. PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES

Política de criterios de ESG para la elección de proveedores de Colonial

Con el objeto de asegurar una adecuada gestión de los aspectos de ESG en su cadena de valor, Grupo Colonial ha definido criterios sociales y medioambientales para la elección de sus proveedores.

Asimismo, se fomenta la adquisición responsable de materiales y la gestión sostenible de los residuos en obras de nueva construcción, reformas, explotación y mantenimiento para favorecer la economía circular.

Estrategias/líneas de acción

- ▶ Criterios de evaluación para la elección de proveedores desde una perspectiva ambiental, social y de gobernanza.
- ▶ Monitorización de suministro de materiales y gestión de residuos peligrosos y no peligrosos.
- ▶ Aumento del uso de materiales sostenibles, minimización y gestión sostenible de residuos.



ODS 13. ACCIÓN POR EL CLIMA

Política de cambio climático de Colonial

El Grupo trabaja con el objetivo de conseguir edificios bajos en emisiones de GEI sin menoscabar el confort y la seguridad de los usuarios adaptando además los edificios a los futuros escenarios del cambio climático y mitigando sus efectos.

Estrategias/líneas de acción

- ▶ Estudio e Implementación de medidas de adaptación al cambio climático y medidas de mitigación.
- ▶ Facilidades para lograr una movilidad sostenible por parte de usuarios y empleados.



ODS 15. VIDA DE ECOSISTEMAS TERRESTRES

Política de biodiversidad de Colonial

Se introducen y fomentan acciones y normas respecto a la biodiversidad en el desarrollo de la actividad de la compañía, de sus instalaciones y en relación con sus grupos de interés.

Estrategias/líneas de acción

- ▶ Planes de gestión de biodiversidad y estudios ambientales.
- ▶ Implementación de ecosistemas vivos.
- ▶ Mantenimiento ambiental de los ecosistemas implementados.

8.2. Avances en ecoeficiencia y descarbonización: *Business Plan 2015-2030*



El principal factor sobre el que Colonial tiene que intervenir para reducir emisiones en el conjunto del Grupo es la mejora en eficiencia energética de los edificios que componen su portafolio unida a una creciente implantación y transformación de energías renovables. Es por esto que el Grupo Colonial está trabajando en el desarrollo de inmuebles nZEB (*Nearly Zero Energy Buildings*), edificios con un elevado desempeño ambiental y un consumo energético muy reducido que proviene principalmente de fuentes 100% renovables.

El Grupo pone de manifiesto su intención de invertir de manera continua en la cartera de inmuebles, con el objetivo de que sus edificios reduzcan su dependencia energética exterior y fomentando de igual forma la producción de energía renovable *on-site*.

El primer paso en este proceso de transformación consiste en analizar el estado actual y las características de cada activo de forma individual a través de medidas de ahorro y eficiencia energética tanto en la producción como en la demanda, con el objetivo de identificar toda aquella opción de mejora, así como las posibilidades de implantación de energías renovables. Teniendo en cuenta este análisis se categorizan todos los edificios en función de su potencial de implementación de energías renovables.

Transcurridos seis años desde que se inició el *Business Plan 2015-2030* los avances realizados son muy positivos.





8.2.1 Energía

I. CONSUMO ENERGÉTICO EN 2020

Durante el 2020, el Grupo Colonial ha realizado un gran esfuerzo aumentando el alcance del seguimiento de los consumos de toda la cartera y llegando a controlar el consumo de energía de la casi totalidad de sus activos, a excepción de aquellos activos que son proyectos y que aún no generan consumos energéticos de operación.

El consumo de energía del Grupo durante el año 2020 ha sido de 149.784 MWh, lo que supone un indicador de desempeño energético o intensidad de 179 kWh/m².

El consumo de MWh durante 2020 comparado con el año anterior se mantiene estable.

Por países, en **España** puede observarse un incremento del 16% en consumo debido principalmente a la **ampliación de la cobertura** a activos monousuarios, en parte de los cuales se ha efectuado además una monitorización de consumos como por ejemplo, en Av. Diagonal, 220-240 y Serrano 73. No obstante, en términos comparables es del -22%. En **Francia**, en la reducción del consumo de energía (-18%) han desempeñado un papel importante ciertas medidas de eficiencia energética, concretamente, en el inmueble Cloud, se ha firmado un contrato de rendimiento energético con Dalkia. Asimismo, el consumo de energía se ha visto parcialmente impactado por el efecto de la pandemia.

▼ Energía

MWh	2020	2019	Var.		Var. LFL	
			MWh	%	MWh	%
Barcelona	37.937	35.824	1.573	4%	-6.753	-22%
Madrid	55.706	44.706	11.000	25%	-8.407	-22%
París	56.682	69.255	-12.573	-18%	-12.573	-18%
Total	149.784	149.785	-1	0%	-27.734	-20%
España	93.103	80.530	12.573	16%	-15.160	-22%
Francia	56.682	69.255	-12.573	-18%	-12.573	-18%
Total	149.784	149.785	-1	0%	-27.734	-20%

▼ Energía - Intensidad

kWh/m ²	2020	2019	Var.		Var. LFL	
			MWh/m ²	%	MWh/m ²	%
Barcelona	168	203	-35	-17%	-39	-20%
Madrid	162	209	-47	-23%	-49	-24%
París	210	246	-36	-15%	-36	-15%
Total	179	223	-44	-20%	-42	-19%
España	164	206	-42	-20%	-45	-22%
Francia	210	246	-36	-15%	-36	-15%
Total	179	223	-44	-20%	-42	-19%

II. REDUCCIONES LIKE-FOR-LIKE DE INTENSIDAD ENERGÉTICA

El indicador de desempeño energético o intensidad para el Grupo Colonial se sitúa para el año 2020 en 179 kWh/m², siendo de 165 kWh/m² en España y 210 kWh/m² en Francia.

Si comparamos la **variación de la cartera de oficinas del periodo 2020 con 2019** en términos *like-for-like*, en línea con las recomendaciones de *EPRA Best Practices on*

Sustainability Reporting, incluyendo en este perímetro aquellos edificios que han formado parte del portafolio durante el año objeto del informe y el año anterior (2020 y 2019) y excluyendo los edificios monousuarios y proyectos, rehabilitaciones o solares, la **intensidad energética del Grupo Colonial disminuye en un -19%** (-20% en Barcelona, -24% en Madrid y -15% en París).

▼ Intensidad LFL 2020 vs. 2019 - Energía (kWh/m²)



III. ENERGÍAS RENOVABLES

En línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y las directrices de edificios de consumo casi nulo (ECCN), el Grupo valora la implementación de las diferentes tecnologías de energías renovables *in situ*. Además, se han realizado informes de energías renovables y edificios de consumo casi nulo (ECCN), que incluyen estudios de viabilidad de las diferentes opciones en base a factores climáticos, de uso y mantenimiento.

a) Instalaciones de energías renovables

Actualmente el Grupo cuenta con instalaciones solares fotovoltaicas *on-site* en varios de sus activos, cuya potencia instalada acumulada asciende aproximadamente a 166 kWp. Colonial es sensible a la importancia que tiene una producción descentralizada con fuentes de energía renovables, motivo por el que se prevé la implementación de este tipo de instalaciones en prácticamente la totalidad de los inmuebles cuya gestión es propia, así como en la totalidad de los grandes proyectos.

b) Suministro verde

Con el objetivo de reducir la huella de carbono de la organización, desde el año 2018 se está trabajando activamente con los clientes para aumentar el suministro de energía renovable basándose en energía con certificado de garantía de origen renovable (GdO). En 2019 se incluyó el certificado en un 58% de la cartera de activos del Grupo y en 2020 se incluyó en un 63% a nivel del Grupo, lo que supone un aumento en +467 p. b., destacando el aumento en España de 755 p. b.

	2020	2019	Var.
España	74%	67%	+755 p. b.
Francia	50%	49%	+174 p. b.
Grupo	63%	58%	+467 p. b.



8.2.2 Emisiones de CO₂ de la cartera 2020: Market based

I. EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO 2020, HUELLA DE CARBONO: CIFRAS ABSOLUTAS

En cuanto a las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), el Grupo Colonial ha calculado los alcances 1 y 2 de su huella de carbono a partir de los consumos energéticos de los inmuebles y las fugas y recargas de gases refrigerantes, excluyéndose los consumos de gasoil de los grupos electrógenos e incluyendo en el alcance 3 el consumo energético de las zonas privativas y activos monousuario (categoría 13 del GHG Protocol) pero, siendo consciente de que la mayor parte de las emisiones de sus actividades forman parte de dicho alcance, Grupo Colonial sigue trabajando en el cálculo de nuevas categorías para incluir en el mismo a futuro siguiendo el método de cálculo de las emisiones de GHG Protocol.

Alcances 1, 2 y 3

En este sentido, las **emisiones de GEI de 2020 del Grupo para los tres alcances son de 18.684 tCO₂e**, 16.087 tCO₂e correspondientes a España y 2.597 tCO₂e, a Francia. En términos absolutos, comparando 2020 con el año anterior, las emisiones de GEI para los tres alcances se mantienen estables, debido a que en 2020 se han incorporado por primera vez en la cobertura los inmuebles monousuarios. En términos *like-for-like* las emisiones de GEI se han reducido en 7.582 tCO₂e, lo que supone una reducción del -49%.

Alcances 1 y 2: objetivos gestionables directamente

En cuanto a las **emisiones de GEI 2020 correspondientes a los alcances 1 y 2**, aquellos en los que la compañía puede influir más directamente estas alcanzan las **4.926 tCO₂e**, de las cuales 2.944 tCO₂e corresponden a España y 1.982 tCO₂e a Francia.

▼ Emisiones GEI - Absoluto

tCO ₂ e	2020		2019		Variación				Variación LFL			
	Alcances 1, 2 & 3	Alcances 1 & 2	Alcances 1, 2 & 3	Alcances 1 & 2	Alcances 1, 2 & 3		Alcances 1 & 2		Alcances 1, 2 & 3		Alcances 1 & 2	
	tCO ₂ e	%	tCO ₂ e	%	tCO ₂ e	%	tCO ₂ e	%	tCO ₂ e	%	tCO ₂ e	%
Barcelona	5.913	1.385	5.767	1.321	146	3%	65	5%	-2.575	-53%	-698	-67%
Madrid	10.174	1.558	9.198	3.966	976	11%	-2.407	-61%	-4.086	-58%	-1.970	-67%
París	2.597	1.982	3.509	2.731	-912	-26%	-749	-27%	-921	-26%	-749	-27%
Total	18.684	4.926	18.474	8.017	210	1%	-3.091	-39%	-7.582	-49%	-3.417	-51%
España	16.087	2.944	14.965	5.286	1.122	7%	-2.343	-44%	-6.661	-56%	-2.668	-67%
Francia	2.597	1.982	3.509	2.731	-912	-26%	-749	-27%	-921	-26%	-749	-27%
Total	18.684	4.926	18.474	8.017	210	1%	-3.091	-39%	-7.582	-49%	-3.417	-51%

Las emisiones de GEI en Francia son inferiores debido al sistema *District Heating & Cooling* (DH&C) disponible en la ciudad de París, que es muy eficiente y reduce de forma significativa las emisiones de GEI. En España este sistema solo se aplica en tres activos de Barcelona situados en el distrito del 22@. Adicionalmente el *mix* energético en Francia tiene unos factores de emisión más bajos que los de España.

En términos absolutos, comparado con 2019 se ve una fuerte reducción de las emisiones de GEI de alcances 1 y 2 (-39%).

Esta disminución se debe a:

1. el aumento de contratación de energía renovable (suministro de electricidad con garantía de origen de fuente renovable, GdO);
2. cierto impacto debido a la disminución del uso de los espacios en el año por la pandemia, parcialmente compensado con la necesidad de potenciar las condiciones de ventilación en los edificios con el fin de generar un ambiente seguro para nuestros clientes y cumplir con las medidas establecidas para la prevención de la COVID-19.

En términos *like-for-like*, las emisiones GEI se han reducido en 3.417 tCO₂e, lo que supone una reducción del -51%.

Asimismo, en SFL se destaca la ampliación progresiva en la elección de la red de refrigeración urbana (red que se beneficia de un factor de emisión bajo) para los edificios, lo cual permitirá reducir aún más las emisiones en los próximos años. Por último, en los resultados se ha notado el beneficio de haber reemplazado en la primavera de 2018 la última caldera a gasoil por equipos que operan con gas natural, hecho que ha ayudado a reducir emisiones.

II. REDUCCIÓN EN LA INTENSIDAD DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

Si analizamos el **indicador de desempeño de la huella de carbono o intensidad de las emisiones de GEI de 2020 del Grupo Colonial para los tres alcances, este es de 22 kgCO₂e/m², 28 kgCO₂e/m² en España y 10 kgCO₂e/m² en Francia.**

En cuanto a la intensidad de la huella de carbono, si excluimos el alcance 3, que recoge el consumo de electricidad de las zonas privativas, **la intensidad de la huella de carbono para los alcances 1 y 2 es de 7 kgCO₂e/m², tanto a nivel grupo como para España y Francia.**

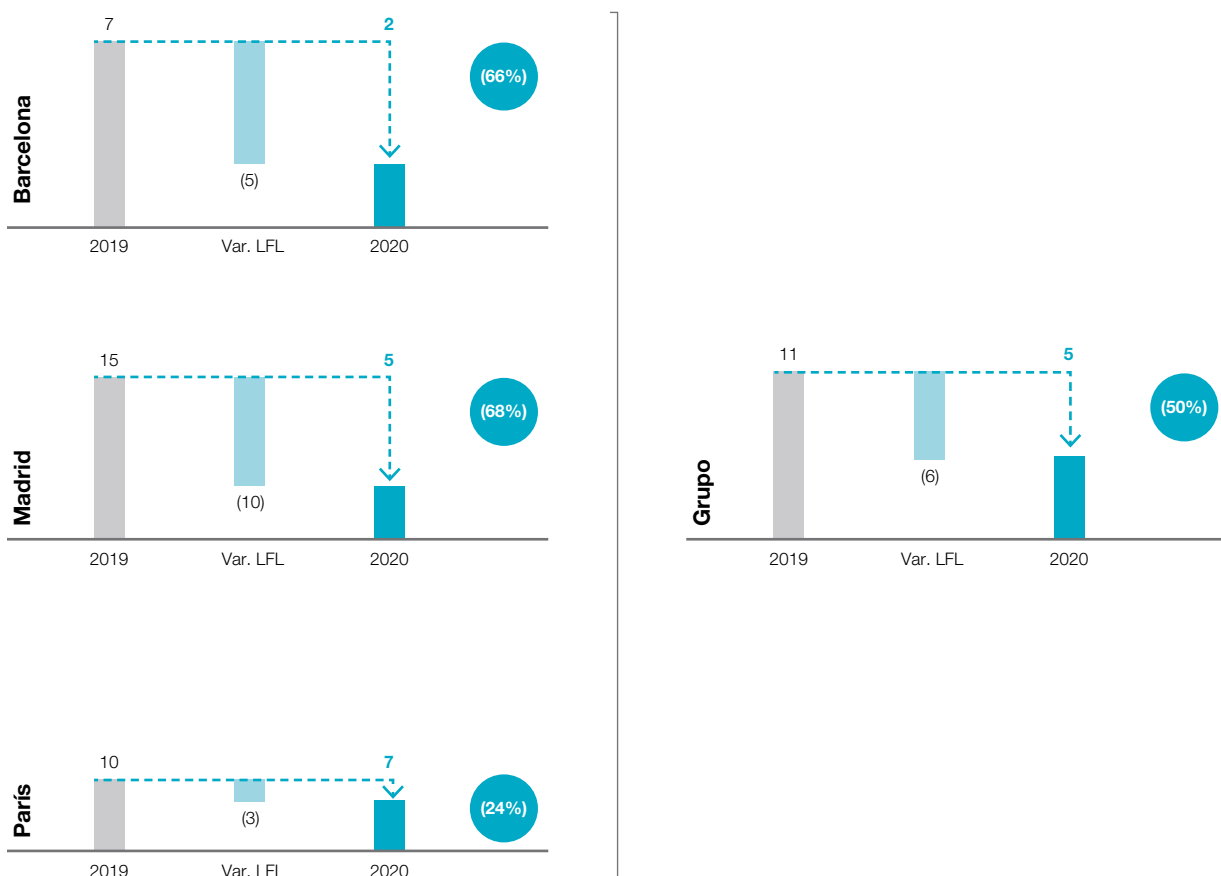
▼ Emisiones GEI - Intensidad

kgCO ₂ e/ m ²	2020		2019		Variación				Variación LFL			
	Alcances 1, 2 & 3		Alcances 1, 2 & 3		Alcances 1, 2 & 3		Alcances 1 & 2		Alcances 1, 2 & 3		Alcances 1 & 2	
	Alcances 1 & 2	Alcances 1 & 2	Alcances 1 & 2	Alcances 1 & 2	kgCO ₂ e/m ²	% kgCO ₂ e/m ²	%	%	kgCO ₂ e/m ²	% kgCO ₂ e/m ²	%	%
Barcelona	27	7	33	7	-6	-19%	0	-4%	-16	-51%	-5	-66%
Madrid	30	6	41	18	-11	-28%	-11	-64%	-22	-60%	-10	-68%
París	10	7	12	10	-3	-23%	-2	-24%	-3	-23%	-2	-24%
Total	22	7	27	12	-5	-18%	-5	-41%	-12	-48%	-5	-50%
España	28	7	37	13	-9	-24%	-6	-49%	-19	-56%	-8	-67%
Francia	10	7	12	10	-3	-23%	-2	-24%	-3	-23%	-2	-24%
Total	22	7	27	12	-5	-18%	-5	-41%	-12	-48%	-5	-50%

En términos *like-for-like*, comparada con el año 2019 la **intensidad de 2020 de los alcances 1 y 2** es de **5 kgCO₂e/m², una reducción del -50%**, debida principalmente a la cartera de España por la contratación de electricidad con certificado de garantía de origen renovable (GdO), situándose entre las más bajas del sector. En **España**, la reducción es de -67%, destacando Av. Diagonal 197, Park Cugat e Illacuna en Barcelona; Príncipe de Vergara, Estébanez Calderón y Ramírez de Arellano, 15 en Madrid. En **París**, la reducción es del -24%, especialmente en 6 Hanovre, Cézanne St. Honoré y 90 Champs Elysées.

De igual modo, el Grupo es consciente del elevado potencial de mejora del desempeño energético y del consumo de agua derivado de la gestión conductiva de las instalaciones. Durante 2020 se ha integrado en un único sistema estandarizado la monitorización de los consumos en tiempo real de la mayor parte de los edificios bajo la gestión de Colonial. Además, se ha continuado la implementación de sistemas homogéneos de automatización y control de edificios en un gran número de activos, proyecto cuya finalización está prevista para 2021.

▼ Intensidad LFL 2020 vs. 2019 - Alcances 1 y 2 (kgCO₂e/m²)





8.2.3 Agua

I. CONSUMO DE AGUA EN 2020

El agua dulce es uno de los bienes más escasos del planeta, pues menos del 1% es adecuada para el uso humano. El resto del agua es salada, se almacena en acuíferos subterráneos naturales o bien en forma de hielo en los polos. Por ello, Grupo Colonial trabaja para que sus instalaciones permitan que los usuarios de los edificios puedan hacer un consumo responsable de este bien tan apreciado con especial atención en Madrid y Barcelona, al ser zonas mediterráneas y con mayor riesgo en cuanto a la disponibilidad de agua. En este sentido, cabe destacar

que el Grupo Colonial solo consume agua proveniente de la compañía suministradora local en cada una de las comunidades de sus inmuebles. Entre las medidas encaminadas a un consumo responsable del agua en los edificios del Grupo Colonial se cuenta con la implantación de aparatos sanitarios eficientes, detectores automáticos de fugas, depósitos de recogida de aguas pluviales, recuperación de aguas grises en algunos edificios y la gestión de las instalaciones que realizan las empresas de mantenimiento y los usuarios.

▼ Agua - Absoluto

m ³	2020	2019	Var.		Var. LFL	
			m ³	%	m ³	%
Barcelona	66.233	67.286	-1.054	-2%	-10.165	-18%
Madrid	82.797	89.771	-6.974	-8%	-38.471	-50%
París	121.711	150.243	-28.532	-19%	-28.532	-19%
Total	270.740	307.300	-36.560	-12%	-77.168	-27%
España	149.029	157.057	-8.028	-5%	-48.636	-37%
Francia	121.711	150.243	-28.532	-19%	-28.532	-19%
Total	270.740	307.300	-36.560	-12%	-77.168	-27%

▼ Agua - Intensidad

l/m ²	2020	2019	Var.		Var. LFL	
			l/m ²	%	l/m ²	%
Barcelona	305	381	-76	-20%	-49	-13%
Madrid	253	421	-168	-40%	-204	-52%
París	451	534	-82	-15%	-82	-15%
Total	332	457	-125	-27%	-116	-26%
España	274	403	-129	-32%	-139	-36%
Francia	451	534	-82	-15%	-82	-15%
Total	332	457	-125	-27%	-116	-26%



En 2020, el consumo de agua del Grupo Colonial fue de **270.740 m³**, 149.029 m³ en España y 121.711 m³ en Francia, y se observó una reducción en términos absolutos de un **-12%**. En Francia, el descenso de **-19%** se debe a los efectos de la pandemia. En España la reducción (**-5%**) es inferior, ya que los efectos de la pandemia en los edificios de Madrid y Barcelona se han visto compensados por el aumento en el alcance de las mediciones y las medidas de biodiversidad aplicadas, las cuales requieren unos recursos hídricos que anteriormente no existían.

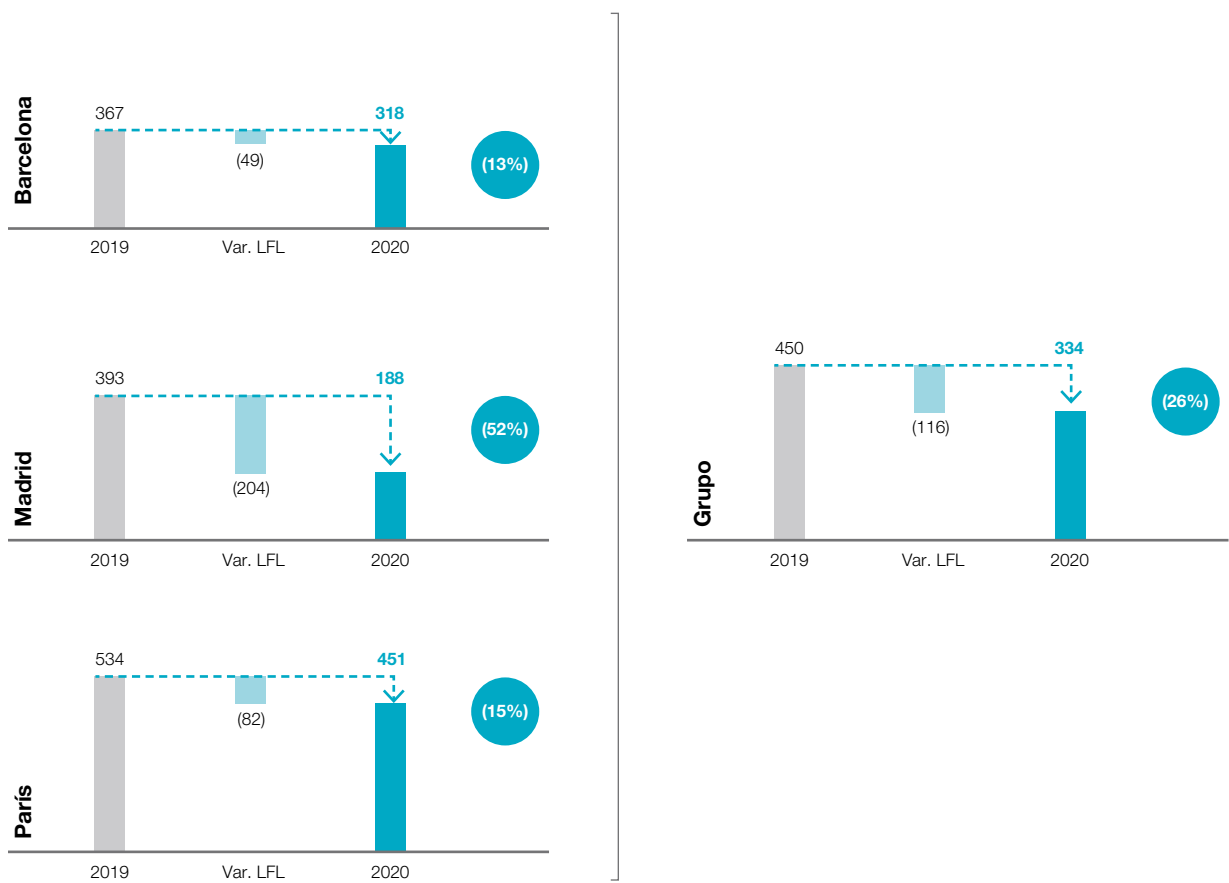
La intensidad del consumo de agua en 2020 alcanza los **332 litros/m²**, 274 litros/m² en España y 451 litros/m² en Francia que, comparado en términos absolutos, supone una reducción global del **-27%** por los motivos expuestos anteriormente.

II. REDUCCIONES LIKE-FOR-LIKE DE CONSUMO DE AGUA

Colonial es consciente de que el agua tiene un valor cada vez máspreciado debido a su escasez y al creciente agotamiento de las reservas para el consumo humano. Es por esto por lo que el Grupo trabaja para que los usuarios de sus activos tengan a su disposición la opción de realizar un consumo responsable de este recurso, al obtener la totalidad del suministro de las compañías suministradoras locales en cada una de sus localizaciones. Al igual que se ha realizado en la parte energética, esta variable también queda recogida dentro del sistema estandarizado de monitorización de los consumos en tiempo real de todos los edificios bajo la gestión de Colonial y cuya finalización está prevista en 2021.

En términos *like-for-like*, comparando el año 2020 con 2019 la intensidad del consumo de agua del Grupo Colonial se ha reducido en un **-26%** por causa principalmente de las medidas para la mejora de eficiencia en el consumo de agua comentadas anteriormente y de cierto impacto por el menor uso de los espacios durante la pandemia.

▼ Intensidad LFL 2020 vs. 2019 - litros/m²



III. CONSUMO DE AGUA RECICLADA Y REUTILIZADA

El Grupo Colonial recicla y reutiliza el agua a través de dos actuaciones:

1. **Reutilizando las aguas grises** procedentes de grifos de lavabos para la descarga de inodoros y urinarios.
2. **Recogiendo aguas pluviales** para el riego de espacios verdes y la limpieza de terrazas.

La tabla siguiente muestra las actuaciones más destacadas de reciclaje y reutilización de agua en nuestro portafolio.

El volumen de agua reutilizada en 2020 fue inferior con respecto a 2019 por la menor ocupación de los edificios derivada de los efectos de la pandemia de la COVID-19 y, por tanto, una menor generación de aguas grises.

Inmueble	Volumen total de agua reciclada y reutilizada (m ³)	% respecto al consumo total	Comentarios
Diagonal, 409	77	16%	▶ Aguas grises procedentes de grifos de lavabos reutilizadas para la descarga de inodoros. Se cuenta con contador específico.
Sant Cugat Nord	78	0%	▶ Aguas pluviales recogidas para el riego de espacios verdes. Se dispone de un contador para el agua de riego, con contador diferenciado de aguas pluviales y agua de red.
Martínez Villergas	1.189	56%	▶ Aguas pluviales recogidas para el riego de espacios verdes. Se cuenta con contador específico de consumo de aguas pluviales.
Travessera	0	0%	▶ Aguas grises procedentes de grifos de lavabos para la descarga de inodoros y urinarios. Se cuenta con contador específico.
Amigó	0	0%	▶ Aguas grises procedentes de grifos de lavabos para la descarga de inodoros y urinarios. Se cuenta con contador específico.
Castellana, 43	–	–	▶ Actualmente no se encuentra en funcionamiento el sistema instalado de reutilización de aguas grises previsto para descarga de inodoros con aguas procedentes de grifos de lavabos ni el de recogida de pluviales previsto para el riego de la cubierta vegetal.
Washington Plaza	195	1%	▶ El agua de lluvia es recogida y utilizada para riego del jardín vertical. La capacidad total es de 18 m ³ .
#Cloud	127	2%	▶ El agua de lluvia es recogida y utilizada para regar espacios verdes y limpieza de terrazas.



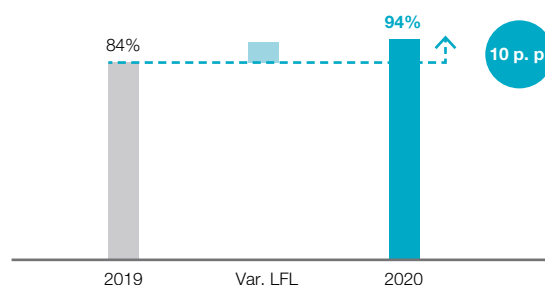
8.2.4 Residuos y economía circular

De conformidad con la política ambiental y con el propósito tanto de asegurar una gestión sostenible de los residuos generados en el desarrollo de su actividad como de implementar un modelo sostenible de economía circular, se establecieron en 2018 tres procedimientos de seguimiento medioambiental: (1) obras de nueva construcción, rehabilitaciones o reformas mayores, (2) reformas menores que mejoran prestaciones específicas de los edificios (en adelante “actuaciones correctivas de menor importancia”) y (3) labores de mantenimiento en edificios existentes.

De acuerdo con los datos obtenidos, más de un 99% de los residuos han sido aprovechados. Sin tener en cuenta las tierras recuperadas, el reciclaje es el método de eliminación más utilizado (más del 74% de los residuos), seguido por la reutilización (más del 22%), por lo que cumplen con el objetivo fijado para 2020 de recuperación del 80% de los residuos. Por otro lado, la cantidad de residuos destinados a vertederos ha sido inferior al 1%, lo que permite cumplir también ese objetivo (del 20% para 2020).

En términos *like-for-like*, en 2020 el reciclaje y la recuperación de residuos en el Grupo Colonial se han incrementado en 10 p. p. respecto a 2019.

▼ % LFL Residuos reciclados/recuperados



Cabe destacar que en SFL, en 2020 tuvo lugar un incremento en la tasa de valorización pasando del 80% en 2019 al 88% en 2020 (principalmente a través de reciclaje o de incineración con valorización energética).



I. GENERACIÓN DE RESIDUOS 2020

A continuación, se presentan los principales residuos monitorizados durante el año:

▼ Gestión sostenible de residuos

Indicadores de sostenibilidad	Tipo de Residuos ⁽¹⁾	Residuo generado		Residuo aprovechado	
		kg	%	kg	%
Seguimiento medioambiental Seguimiento de la gestión sostenible de residuos	Residuos no peligrosos				
	Construcción y demolición	18.651.122	7,48%	17.123.381	91,81%
	Madera	191.215	0,08%	188.891	98,78%
	Metal	357.632	0,14%	308.194	86,18%
	Hormigón	35.499.171	14,25%	35.077.249	98,81%
	Vidrio	116.669	0,05%	113.755	97,50%
	Papel-cartón	133.101	0,05%	132.836	99,80%
	Orgánico-compost	1.969	0,00%	1.969	100,00%
	Plástico	12.996	0,01%	11.331	87,19%
	Textil	14.710	0,01%	14.710	100,00%
	Poda/Jardinería	560	0,00%	488	87,14%
	Otros residuos no peligrosos	607.266	0,24%	441.522	72,71%
	Total de residuos no peligrosos	55.586.413	22,31%	53.414.325	96,09%
	Residuos peligrosos				
	RAEES	7.883	0,00%	7.463	94,67%
	Luminarias	6.454	0,00%	5.475	84,83%
	Refrigerantes	30	0,00%	10	33,33%
	Envases contaminados de metal y plástico	1.107	0,00%	179	16,17%
	Pilas y baterías	1.146	0,00%	645	56,28%
	Combustibles y aceites	58	0,00%	58	100,00%
	Otros residuos peligrosos	1.664	0,00%	536	32,21%
	Residuos peligrosos no aprovechables	586	0,00%	0	0,00%
	Total de residuos peligrosos	18.929	0,01%	14.367	75,90%
	Tierras				
	Tierras no contaminadas	193.574.554	77,68%	193.523.862	99,97%
	Tierras contaminadas	0	0,00%	0	0,00%
	Total de Tierras	193.574.554	77,68%	193.523.862	99,97%
TOTAL DE RESIDUOS	249.179.896	100,00%	246.952.554	99,11%	

(1) Residuos generados en obras de nueva construcción, reformas, actuaciones correctivas de menor importancia y aquellos residuos generados tanto por la actividad de mantenimiento como en zonas comunes de los edificios. No se incluyen los residuos generados por los inquilinos porque la organización no tiene control sobre ellos, excepto para edificios de Francia en los que se gestionan de manera conjunta.

El listado de residuos podrá modificarse en caso de reportarse algún otro residuo representativo.

En la categoría "otros" se incluirán únicamente residuos muy minoritarios y no representativos.

En 2020 ha habido un importante incremento en la generación de residuos respecto a 2019. Esto se debe a que en 2020 se han realizado más trabajos de grandes reformas y nuevas construcciones. Los residuos correspondientes a la categoría "Tierras" representan un 77,8% sobre el total y

corresponden a los proyectos de Méndez Álvaro 31, Méndez Álvaro 61, Plaza Europa 34 y Velázquez 80. Aparte del aumento de estos trabajos, cabe destacar un proceso de mejora continua y concienciación a los contratistas en cuanto a su reporte y justificación de la información.

▼ **Residuos por disposición. EPRA Waste-Abs & Waste-LfL**

Indicadores de sostenibilidad	Tipo de residuo	Total de RSD 2020		
		kg	% del total	
Residuos - Abs GRI 306-2	Residuos peligrosos			
	Reutilización	427	2,28%	
	Reciclaje	14.981	80,06%	
	Compost	0	0,00%	
	Recuperación (incluida la energética)	99	0,53%	
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	0	0,00%	
	Almacenamiento <i>in situ</i>	1.975	10,56%	
	Residuo peligroso no aprovechable	575	3,07%	
	Incineración (sin aprovechamiento)	43	0,23%	
	Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	
	Vertedero (sin aprovechamiento)	52	0,28%	
	Otro método de eliminación	560	2,99%	
	Total de RSD generados		18.712	100,00%
	Residuos no peligrosos			
	Reutilización	12.496.200	5,02%	
	Reciclaje	41.422.106	16,63%	
	Compost	2.042	0,00%	
	Recuperación (incluida la energética)	1.602.860	0,64%	
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	193.428.754	77,63%	
	Almacenamiento <i>in situ</i>	24.411	0,01%	
	Residuo peligroso no aprovechable	5.182	0,00%	
Incineración (sin aprovechamiento)	18.435	0,01%		
Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%		
Vertedero (sin aprovechamiento)	128.468	0,05%		
Otro método de eliminación	32.728	0,01%		
Total de RSD generados		249.161.184	100,00%	

▼ Residuos por disposición. EPRA Waste-Abs & Waste-LfL

Indicadores de sostenibilidad	Tipo de residuo	Total de RSD 2020	
		kg	% del total
Residuos - LfL GRI 306-2	Residuos peligrosos		
	Reutilización	164	1,13%
	Reciclaje	11.251	77,82%
	Compost	0	0,00%
	Recuperación (incluida la energética)	91	0,63%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	0	0,00%
	Almacenamiento <i>in situ</i>	1.753	12,13%
	Residuo peligroso no aprovechable	566	3,91%
	Incineración (sin aprovechamiento)	23	0,16%
	Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%
	Vertedero (sin aprovechamiento)	50	0,35%
	Otro método de eliminación	560	3,87%
	Total de RSD generados	14.457	100,00%
	Residuos no peligrosos		
	Reutilización	5.604	0,26%
	Reciclaje	888.017	40,77%
	Compost	1.710	0,08%
	Recuperación (incluida la energética)	1.144.824	52,56%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	5.640	0,26%
	Almacenamiento <i>in situ</i>	143	0,01%
	Residuo peligroso no aprovechable	4.965	0,23%
	Incineración (sin aprovechamiento)	18.390	0,84%
Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	
Vertedero (sin aprovechamiento)	80.655	3,70%	
Otro método de eliminación	28.138	1,29%	
Total de RSD generados	2.178.085	100,00%	

II. GESTIÓN SOSTENIBLE DE RESIDUOS

El Grupo Colonial reconoce la importancia de asegurar una gestión sostenible de los residuos generados en el desarrollo de su actividad. Se trabaja en esta línea con el objeto de mejorar tanto el almacenamiento como la gestión y el tratamiento sostenible de los residuos generados.

En paralelo y alineado con la política ambiental, se está trabajando de la mano de las empresas constructoras y otros involucrados para asegurar este objetivo.

En cuanto a la gestión sostenible de residuos, se realiza un seguimiento de las cantidades de los residuos peligrosos y no peligrosos generados, así como de su gestión, solicitando a los involucrados la documentación acreditativa que justifique tanto los kilos de cada tipo de residuo recogido por el gestor autorizado (albaranes de recogida y entrega en el centro de tratamiento), como del tipo de tratamiento recibido en cada caso (certificados de reciclaje, reutilización o valorización) de las diferentes plantas de tratamiento.

En referencia a los residuos generados en las zonas comunes de los edificios, así como a una parte de los producidos por la actividad de mantenimiento, se dispone de un procedimiento con el fin de asegurar el correcto pesaje de los residuos no peligrosos generados contando con básculas y tablas de registro para un correcto reporte periódico. En los inmuebles de gestión propia del grupo se hace la separación y el control de pesaje de los residuos generados en el día a día fruto de su explotación, como papel-cartón, plástico, vidrio, orgánico, pilas y lámparas fluorescentes. Además, mediante visitas periódicas se

supervisa el correcto almacenamiento de residuos peligrosos. Los residuos peligrosos son gestionados por el mantenedor del edificio a través de un gestor de residuos autorizado, quien efectúa su pesaje.

De este modo se fomenta la gestión sostenible de los residuos monitorizando las cantidades generadas y su gestión sostenible en obras de nueva construcción, reformas, actuaciones correctivas de menor importancia y aquellos residuos generados tanto por la actividad de mantenimiento como en zonas comunes de los edificios. Se exige para el cumplimiento medioambiental que el 80% de los residuos aprovechables generados, no peligrosos y peligrosos, sean gestionados por plantas de reciclaje para su revalorización.

No obstante, se exige y controla que aquellos residuos peligrosos no aprovechables sean gestionados de manera respetuosa con el medio ambiente según la normativa vigente y las mejores prácticas ambientales.

III. INICIATIVAS PARA FOMENTAR LA ECONOMÍA CIRCULAR

El Grupo Colonial es consciente de las nuevas demandas en mejores prácticas económicas, ambientales y sociales, por lo que procura adaptar sus procesos con el objetivo de mejorar su desempeño en estas materias. Para ello recientemente se ha implantado un modelo de economía circular en aras de promover un sistema de producción más sostenible. Esta estrategia tiene por objetivo reducir la entrada de materiales primarios y la producción de residuos cerrando los flujos económicos y ecológicos de los recursos.



Los principios para lograr una economía circular son los siguientes:

1. Reducir la cantidad de residuos

Dado que el Grupo es consciente de que la mejor manera de reducir residuos es no generarlos, se promueve una adquisición sostenible de materiales y equipos, como pueden ser envases o materiales reutilizables estableciendo indicadores para su control.

En esta línea, el Grupo monitoriza la cantidad de residuos que se genera en sus edificios para su control, y se promueve y controla una adquisición responsable de materiales con alto contenido de material reciclado pre- y posconsumo y de material reciclable. Este requisito se exige, entre otros casos, para el cumplimiento medioambiental del 70% del precio de ejecución de contrata (PEC) de adquisición sostenible en obras de nueva construcción, reformas, actuaciones correctivas de menor importancia y aquellos residuos generados tanto por la actividad de mantenimiento como en zonas comunes de los edificios.

2. Reutilizar aquellos elementos que no pueden ser reciclados

Reutilizar elementos para ser aprovechados de nuevo y reducir la adquisición de nuevos materiales, dando al producto desechado una función, sea con el mismo uso o con otro diferente. En Francia SFL se apuesta también por:

- ▶ Reutilización *in situ* de materiales de construcción existentes.
- ▶ Reutilización de materiales resultantes de las reformas a través de plataformas de mercado digital (cuando esta reutilización no es posible *in situ*).
- ▶ Recuperación de los residuos de demolición.
- ▶ Utilización de materiales naturales o alternativas con menor demanda de carbono.

Cabe destacar dos proyectos de remodelación realizados por SFL: 83 Marceau y Biome.

En Biome se alcanzó la etiqueta de renovación del edificio *Low Carbon*. En esta remodelación se han estudiado las posibilidades de reutilización *in situ* de materiales del edificio

existente. Se limpiarán y reutilizarán más de 400 m² de fachada, y se reutilizará mármol en forma de terrazo en las nuevas instalaciones sanitarias. Más del 60% del hormigón procederá de alternativas menos intensivas en carbono (4.000 m³) y también se reutilizará la mitad de las losas de falso suelo, es decir, más de 6.400 m². Estas dos iniciativas representan cerca de 2.500 tCO₂e evitadas.

En 83 Marceau, se recuperaron más de 7,4 toneladas de materiales en 2019 y se ofrecieron en plataformas de mercado digital. Se ha dado una segunda vida a jardineras, puertas, peldaños de escaleras, baldosas y luminarias. Por otro lado, también se estudia el final de la vida útil de los residuos de demolición. El 99,9% de los residuos resultantes de la limpieza de 83 Marceau (es decir, cerca de 9.840 toneladas) y el 99,5% de los de Biome fueron recuperados bien como material o como energía.

3. Reciclar

El Grupo facilita la entrada correcta de los residuos en la cadena de reciclaje disponiendo en todos sus edificios de la instalación de contenedores para residuos reciclables (cartón y papel, plástico, vidrio, orgánico, incluso de residuos peligrosos como pilas y fluorescentes) para una gestión sostenible del residuo con aprovechamiento.

Estas iniciativas han conllevado una mejora considerable en la monitorización de los residuos generados, así como de su gestión en el portafolio, hecho que explica el aumento significativo en la cantidad de residuos gestionados respecto a años anteriores.



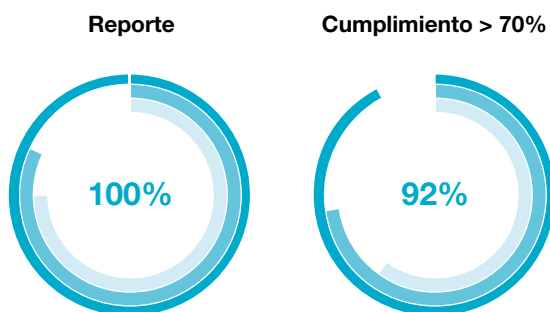
No obstante, el Grupo Colonial es consciente de que debe seguir trabajando para mejorar en este sentido y poder contribuir, en la medida de lo posible, a la transición hacia un modelo basado en la economía circular.

Para favorecer a la economía circular, el Grupo Colonial ha ampliado el número de edificios cubierto por el sistema de *reporting* y el control del procedimiento

del seguimiento medioambiental fomentando la adquisición sostenible de materiales, así como la gestión sostenible de residuos generados para su máximo aprovechamiento.

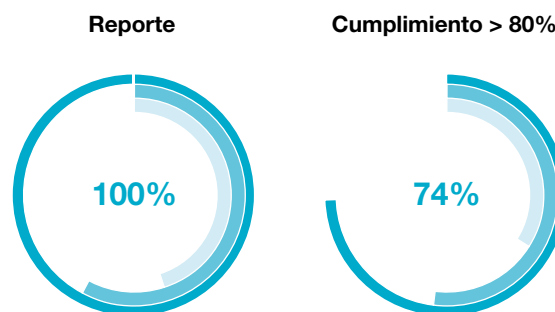
Los indicadores 2018-2020 de reporte y cumplimiento de las obras de nueva construcción, rehabilitaciones o reformas mayores (más representativas que obras menores o mantenimiento) se presentan a continuación:

▼ Aprovechamiento responsable



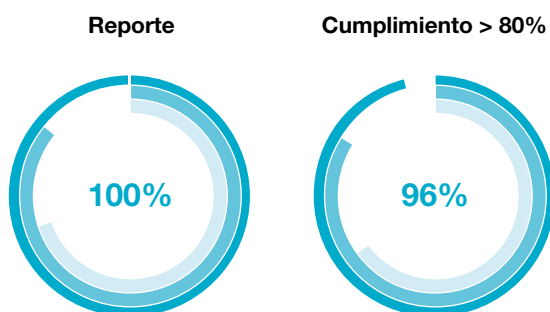
Año	Reporte	Cumplimiento
2018	75,00%	60,00%
2019	82,00%	73,00%
2020 actual	100,00%	92,42%

▼ Gestión de residuos peligrosos



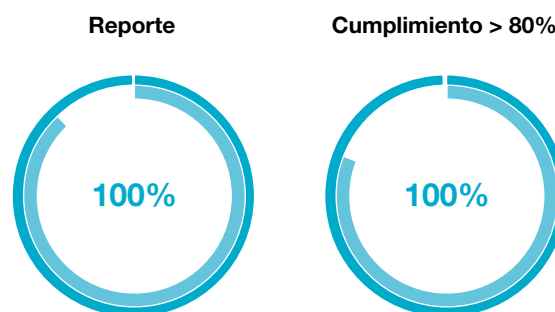
Año	Reporte	Cumplimiento
2018	45,00%	34,00%
2019	58,00%	52,00%
2020 actual	100,00%	74,47%

▼ Gestión de residuos no peligrosos



Año	Reporte	Cumplimiento
2018	70,00%	65,00%
2019	88,00%	84,00%
2020 actual	100,00%	96,31%

▼ Gestión de tierras



Año	Reporte	Cumplimiento
2018	00,00%	00,00%
2019	88,00%	81,00%
2020 actual	100,00%	99,97%



IV. PROYECTO WITTYWOOD

Entre los proyectos de referencia en materia de sostenibilidad está el denominado Proyecto WittyWood. Este edificio, cuyos trabajos empezaron en 2020 será de nueva construcción y estará ubicado en el distrito 22@ de Barcelona, y será el primer edificio de oficinas de madera de España.

El desempeño energético estará respaldado con la obtención de la máxima calificación en eficiencia energética y tendrá como otros objetivos conseguir las certificaciones LEED y WELL en sus niveles Platinum y Gold, respectivamente, lo que convertirá a este inmueble en un referente en sostenibilidad y salud arquitectónica en el sector de oficinas.

El proyecto WittyWood ha aceptado el reto de promover los materiales de construcción con bajo contenido de carbono y de impulsar este cambio de paradigma en el proceso de construcción aplicando una solución innovadora consistente en el reemplazo de la estructura tradicional de hormigón armado por una estructura portante de madera. Apostar por la madera permite ahorrar energía y reducir el impacto medioambiental del edificio de tal forma que, en el análisis del ciclo de vida que se ha realizado respecto a un edificio de soluciones convencionales, se consigue:

- ▶ Un ahorro del 20% de las emisiones de carbono como consecuencia de la utilización de materiales constructivos.
- ▶ Una disminución del 24% del proceso de acidificación de la atmósfera (emisiones de SO₂).
- ▶ Una reducción del 11% del consumo de energía no renovable.

A nivel de explotación del activo y sus consumos se minimizará la demanda energética del edificio gracias a las altas prestaciones de la fachada, cubriéndose las reducidas necesidades de climatización con el sistema Districlima al que el edificio en cuestión se conectará. Este sistema de producción colectiva obtiene la energía mediante la combustión de residuos urbanos en la central térmica ubicada en el Parc del Fòrum de Barcelona, lo que supone un ahorro del 55% respecto a otro edificio de referencia. Por otro lado, se contará también con un aprovechamiento de recursos *in situ* como es la instalación fotovoltaica en cubierta, capaz de satisfacer el 64% del consumo energético del inmueble, y la captación de agua de lluvia, que permitirá alimentar las cisternas de los inodoros, así como el sistema de riego.



El edificio también contará con soluciones para la movilidad sostenible: plazas de recarga de vehículos eléctricos, *parking* de bicicletas y duchas que fomentarán el uso de transporte alternativo.

Además de las características de sostenibilidad mencionadas anteriormente, el proyecto se diferencia por la búsqueda de la salud y el bienestar en los ocupantes del edificio. Estos esfuerzos resultarán en la consecución de la certificación WELL, entre las múltiples características se resaltan las siguientes:

- ▶ Optimización de los caudales de ventilación, que funcionarán de conformidad con los parámetros de concentración de CO₂ en el interior.
- ▶ Instalación de filtros de alto rendimiento en el sistema de ventilación para evitar la entrada de contaminantes provenientes del exterior.
- ▶ Especificación de materiales bajo emisivos en los acabados interiores para garantizar una óptima calidad del aire interior evitando la presencia de contaminantes interiores como formaldehídos o compuestos orgánicos volátiles (COV).
- ▶ Acabados acústicos en las zonas de trabajo para lograr un óptimo confort acústico que maximice la productividad de los ocupantes.
- ▶ La iluminación ha sido diseñada siguiendo unos criterios estrictos de salud y confort, con las idóneas condiciones de control y eficiencia energética.
- ▶ Incorporación de una serie de áreas exteriores diseñadas para la utilización de los ocupantes y en función de criterios de bienestar: zonas de descanso, ajardinadas, de sombra, que permiten a los ocupantes distanciarse por un momento del entorno urbano y entrar en contacto con el entorno natural del que venimos.



8.3. Certificaciones

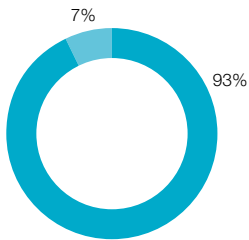
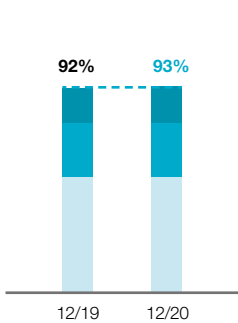


El Grupo Colonial apuesta firmemente por la obtención de certificaciones sostenibles en su cartera. Durante los últimos años, Grupo Colonial ha impulsado la certificación de edificios en su portafolio y ha logrado mantener un aumento sostenido de las calificaciones obtenidas en ellas.

En la actualidad, el 93%⁽¹⁾⁽²⁾ de la cartera de oficinas en explotación del Grupo Colonial tiene certificación sostenible LEED o BREEAM, un aumento de 100 puntos respecto al nivel de certificaciones de hace un año.

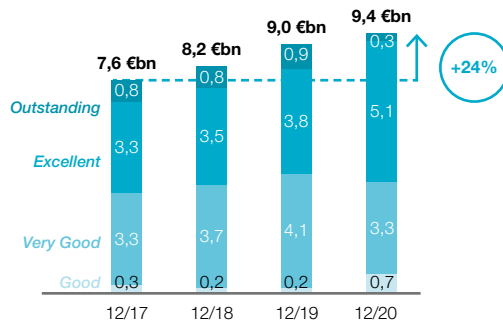
En particular 1.900 €m de activos tienen calificaciones LEED y 9.400 €m de activos tienen calificaciones BREEAM.

▼ Portafolio con LEED/ BREEAM⁽³⁾ - Valor



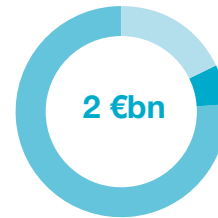
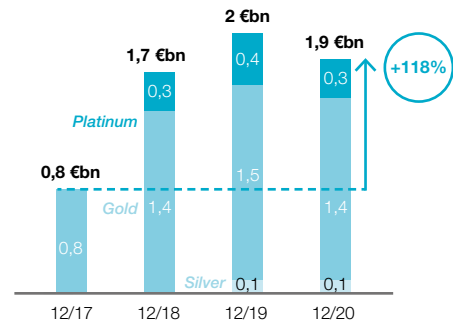
- Con certificación energética
- Resto

▼ Certificaciones BREEAM - Valor



- Good
- Very Good
- Excellent

▼ Certificaciones LEED - Valor



- Platinum
- Silver
- Gold

(1) Porcentaje en términos de valor de tasación en diciembre de 2020.

(2) En términos de ingresos por renta, la cartera en explotación correspondiente a edificios con certificados LEED y/o BREEAM supone el 92% de los ingresos por renta.

(3) Portafolio de oficinas en explotación.

Asimismo, el plan estratégico de sostenibilidad ejecuta iniciativas de eficiencia energética al apostar por una mejora continua activo por activo.

La elevada calidad del portafolio de Colonial se refleja en el elevado nivel de certificación de los activos. Cabe destacar que en 2019 BREEAM/GRESB reconocieron al Grupo Colonial como líder, número uno en Europa, en inversión responsable a través del premio *Award for Responsible Real Estate Investment* en la categoría de grandes portafolios.



I. CERTIFICACIONES BREEAM, LEED, HQE

BREEAM

A finales de 2020, el Grupo Colonial cuenta con 9.387 €m de activos con la certificación BREEAM. En este sentido, el Grupo ha instaurado en el portafolio de París la directriz de aplicación de criterios de diseño alineados con BREEAM en todas las reformas que se realicen. A finales de 2020, 17 activos en explotación de SFL disponen de la certificación BREEAM.



Para todos los edificios certificados y de cara a las renovaciones de dichas certificaciones, Colonial ha trabajado con fichas de análisis de las actuaciones necesarias en cada edificio para mejorar los niveles de clasificación en las sucesivas renovaciones a futuro.

LEED

En relación con la certificación LEED, 1.852 €m de los inmuebles en cartera cuentan con esta certificación. Al final de 2020, 3 activos contaban con el nivel Platinum, 13 con el nivel Gold y 3 con el nivel Silver.



HQE

La certificación *Haute Qualité Environnementale* es característica del sector inmobiliario en Francia. Esta certificación evalúa los inmuebles de acuerdo con su desempeño energético, medioambiental y de salud y confort de los usuarios. Un 20% de los activos del Grupo en Francia cuenta con esta certificación.



II. CERTIFICADOS DE GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CALIFICACIONES ENERGÉTICAS

En Francia la totalidad de los edificios tiene certificación energética y en España todos los inmuebles deben contar con una calificación energética en cumplimiento con el Real Decreto 235/2013. En este sentido, **el 100% de la cartera de oficinas en explotación del Grupo Colonial** tiene certificado de eficiencia energética.

▼ Certif. eficiencia energética

Cartera oficinas en explotación

Barcelona	100%
Madrid	100%
París	100%
Grupo	100%

Por otro lado, Grupo Colonial, en su compromiso con el medio ambiente, la sociedad y sus clientes, ha implementado un sistema que permite gestionar los aspectos ambientales y la energía consumida en la actividad, garantizando al mismo tiempo un seguimiento continuado de los aspectos energéticos de la organización y los aspectos directos e indirectos que influyen en la gestión ambiental.

El sistema contempla por tanto las actividades relacionadas con el mantenimiento del correcto funcionamiento técnico del edificio para garantizar la satisfacción de los clientes que alquilan los diversos espacios de las oficinas y el confort de los trabajadores de la compañía en su sede corporativa.

Los referentes utilizados para la implantación del sistema de gestión integrado de gestión ambiental y energética son las normas internacionales ISO 50001 e ISO 14001, ya que ofrecen un marco adecuado para desarrollar su política ambiental integrada y organizar tanto los aspectos energéticos como los ambientales (incluyendo el análisis del proceso de planificación energética y

ambiental, la revisión energética, la revisión ambiental, los aspectos energéticos ambientales y legales, los objetivos, las metas y los planes de acción, los riesgos y las oportunidades).

El sistema de gestión ambiental (SGA) se encuentra integrado con el sistema de gestión energético (SGE) en los inmuebles Av. Diagonal 532 de Barcelona, así como en el inmueble Paseo de la Castellana 52 de Madrid, y cada año renueva su certificación mediante la preceptiva auditoría externa realizada por un organismo certificador de reconocido prestigio y acreditado por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC).

III. DETALLE DE CERTIFICACIONES EN FUNCIÓN DEL VALOR DE LOS INMUEBLES

Siguiendo las *EPRA Best Practices*, la siguiente tabla muestra el porcentaje del valor total de la cartera y el nivel de certificación alcanzado:

EPRA Cert-Tot	N.º edificios certificados		Valor edificios certificados		% valor certificado	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
BREEAM						
≥ Excellent	17	24	3.845	4.656	36%	44%
Very Good	20	12	3.965	3.188	37%	30%
Good	3	3	175	168	2%	2%
Total BREEAM	40	39	7.985	8.013	74%	75%
LEED						
Platinum	4	2	370	254	3%	2%
Gold & Silver	13	5	797	223	7%	2%
Bronze	0	0	0	0	0%	0%
Total LEED	17	7	1.167	478	11%	4%
BREEAM & LEED (Double Certification)						
≥ BREEAM Very Good & LEED GOLD	5	5	844	846	8%	8%
BREEAM Good & ≥LEED Silver	0	7	0	528	0%	5%
TOTAL	62	58	9.996	9.865	92%	93%

IV. BBC-EFFINERGIE RÉNOVATION

La etiqueta BBC-Effinergie® tiene como objetivo identificar nuevos edificios o nuevas partes de edificios con necesidades energéticas muy bajas que contribuyan a alcanzar los objetivos de 2050: reducir hasta en cuatro veces las emisiones de gases de efecto invernadero. Los edificios de Biome y 83 Marceau obtuvieron en 2020 la renovación de esta certificación, que el compromiso que tiene el Grupo con el Acuerdo de París.



V. BBKA-RÉNOVATION

SFL se ha situado en la clasificación de la BBKA 2020, colocándose entre los 10 mejores propietarios de proyectos del año 2020.

SFL ha recibido la etiqueta BBKA Rénovation por el proyecto Biome (edificio bajo en carbono).

VI. WELLNESS

La política Wellbeing del Grupo Colonial tiene como objetivo maximizar el bienestar y la salud de los usuarios, reconociendo la relación entre los edificios y sus ocupantes, pues el bienestar de los usuarios está directamente relacionado con factores como la luz natural, los espacios verdes o las zonas de socialización, entre otros.

Grupo Colonial tiene por objeto la implementación de medidas que permitan a futuros usuarios certificar con el sello WELL sus espacios de oficinas por encontrarse ubicadas en un entorno ya adaptado a los requisitos que exige esta certificación o que facilite su implementación.

Por ejemplo, Francisca Delgado, cuyas obras finalizaron en 2020 y se obtendrá el certificado International WELL Building en 2021.



Por otro lado, la salud y el bienestar son parte integral de una visión más amplia de la sostenibilidad y como tal está presente en los requisitos de las certificaciones sostenibles con que cuentan los edificios de la cartera como BREEAM/LEED.

VII. CERTIFICADOS DE SEGURIDAD E HIGIENE

La certificación *Global Safe Site*, de Bureau Veritas, afianza el cumplimiento de las nuevas medidas de seguridad e higiene derivadas de la pandemia de la COVID-19 evaluando el seguimiento de los protocolos de desinfección y limpieza, así como instaurando las medidas de seguridad pertinentes en los procesos, las personas e instalaciones de acuerdo con los procedimientos establecidos por la Administración en materia de SARS-CoV-2. En 2020 la certificación *Global Safe Site* se obtuvo en todos los edificios de explotación en España cuya gestión depende del Grupo Colonial, certificación que se renueva cada seis meses. En Francia SFL obtuvo la certificación RESTART de Bureau Veritas que asegura las condiciones de salud y la continuidad del servicio.



VIII. CERTIFICACIONES SOSTENIBLES POR EDIFICIO

A continuación, se muestra detalle de las certificaciones medioambientales para los inmuebles del Grupo.

▼ Certificaciones medioambientales de los inmuebles del Grupo

Nombre del edificio	HQE	BREEAM En Uso PARTE 1	BREEAM En Uso PARTE 2	ISO 50001	ISO 14001	LEED BD + C	BREEAM Nueva Construcción
BARCELONA							
1	Paseo de los Tilos, 2-6					Gold	
2	Av. Diagonal, 682	Very Good	Outstanding				
3	Av. Diagonal, 609-615	Very Good	Excellent				
4	Travessera de Gràcia, 11	Very Good	Outstanding			Gold	
5	Amigó 11-17	Very Good	Outstanding			Gold	
6	Av. Diagonal, 530	Very Good	Excellent	✓	✓		
7	Av. Diagonal, 409	Very Good	Excellent			Gold	
8	Via Augusta, 21-23	Very Good	Excellent				
9	Sant Cugat Nord	Excellent	Excellent				
10	Torre Marenostrum						
11	Av. Diagonal, 220-240, Glòries	Very Good	Excellent				
12	Illacuna	Very Good	Outstanding				
13	Torre BCN	Very Good	Excellent				
14	Parc Glòries					Platinum	
15	Travessera de Gràcia, 47-49						
16	Plaza Europa, 34						
17	Gal·la Placídia						
18	Av. Diagonal, 197	Good				Gold	
19	Park Cugat	Good				Silver	
20	Av. Diagonal, 525						
21	WittyWood						
22	Parc Glòries II						
MADRID							
1	P.º de Recoletos, 37-41	Very Good	Excellent				
2	Génova, 17	Very Good	Excellent				
3	P.º de la Castellana, 52	Very Good	Excellent	✓	✓		
4	P.º de la Castellana, 43	Very Good				Gold	

▼ **Certificaciones medioambientales de los inmuebles del Grupo**

Nombre del edificio	HQE	BREEAM En Uso PARTE 1	BREEAM En Uso PARTE 2	ISO 50001	ISO 14001	LEED BD + C	BREEAM Nueva Construcción
37 Tucumán							
38 Egeo		Good					
39 Josefa Valcárcel, 40 Bis						Platinum	
40 Josefa Valcárcel, 24							
41 J.I. Luca de Tena, 7							
42 Alcalá, 506							
PARÍS							
1 6 Hanovre		Very Good	Very Good				
2 Ozone	✓	Very Good					
3 83 Marceau	Exceptional						
4 103 Grenelle	✓	Very Good	Excellent				
5 104-110 Haussmann		Very Good					
6 112 Wagram	✓	Excellent	Excellent				
7 131 Wagram		Very Good					
8 176 Charles de Gaulle		Very Good	Excellent				
9 Edouard VII		Very Good	Excellent				
10 Galerie des Champs-Élysées		Very Good	Very Good				
11 Louvre Saint-Honoré		Very Good	Very Good				
12 Le Vaisseau							
13 Cézanne Saint-Honoré		Excellent	Excellent				
14 Rives de Seine		Very Good	Excellent				
15 Washington Plaza		Excellent	Very Good				
16 Condorcet		Very Good	Very Good				
17 90 Champs-Élysées		Very Good	Very Good				Good
18 #Cloud	Exceptional	Excellent				Gold	Excellent
19 Percier		Very Good	Very Good				
20 Emile Zola	Exceptional						

8.4. Gestión de la cadena de valor sostenible



8.4.1 Cadena de suministro

I. Gestión responsable de la cadena de suministro

El Grupo Colonial es consciente de que su responsabilidad social va más allá de sus actividades de negocio y que debe exigir una actitud ejemplar a los proveedores con los que trabaja. Por ello, la compañía extiende los compromisos y principios básicos de su código ético a los proveedores y garantiza que se apliquen en cada fase de su actividad. De manera específica, la organización se esfuerza por asegurar 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.

Igualmente, el Grupo Colonial fomenta el carácter responsable y sostenible de sus compras, mediante la inclusión de criterios de ESG en la selección de sus proveedores, como la adhesión de los proveedores a la política de responsabilidad social corporativa de la organización. En este sentido, en el marco del plan estratégico en ESG, el Grupo Colonial ha desarrollado la política de criterios en ESG para la selección de proveedores y se desarrolló un cuestionario que incorpora mayores requerimientos en este sentido. Cabe destacar la importancia que a partir de 2020 se le otorga a la distancia entre sedes del contratista y subcontratas principales hasta las sedes de Colonial con el fin de reducir la huella de carbono de alcance 3, así como a los recursos propios o externos de las organizaciones en materia ESG.



Por último, para evitar cualquier situación de trabajo ilegal y cumplir con sus obligaciones con la recolección de documentación, como se viene haciendo desde años anteriores, SFL externalizó 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. En el caso de España, cuentan con el Portal SGS para controlar estos aspectos.

A nivel organizativo 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).

Igualmente, el Grupo Colonial ha adoptado medidas especiales con los proveedores de servicio de construcción durante las obras de remodelación, rehabilitación y mejora de los inmuebles con un doble objetivo: garantizar el buen progreso de las obras y la seguridad de las personas que participan en dichos procesos. De esta manera, el procedimiento de salud y seguridad incorpora:

- ▶ Formación/información sobre el medio ambiente.
- ▶ Identificación del personal mediante distintivos.
- ▶ Prevención contra riesgos.
- ▶ Presencia de equipos de primeros auxilios en el lugar.
- ▶ Archivo de incidencias.
- ▶ Instrucciones sobre equipos de protección personal y pausas de descanso de acuerdo con la normativa.
- ▶ Durante la pandemia, se añadió al procedimiento la incorporación de un anexo a las evaluaciones de riesgos, así como incluir un anexo en los planes de autoprotección relacionado con la COVID-19.

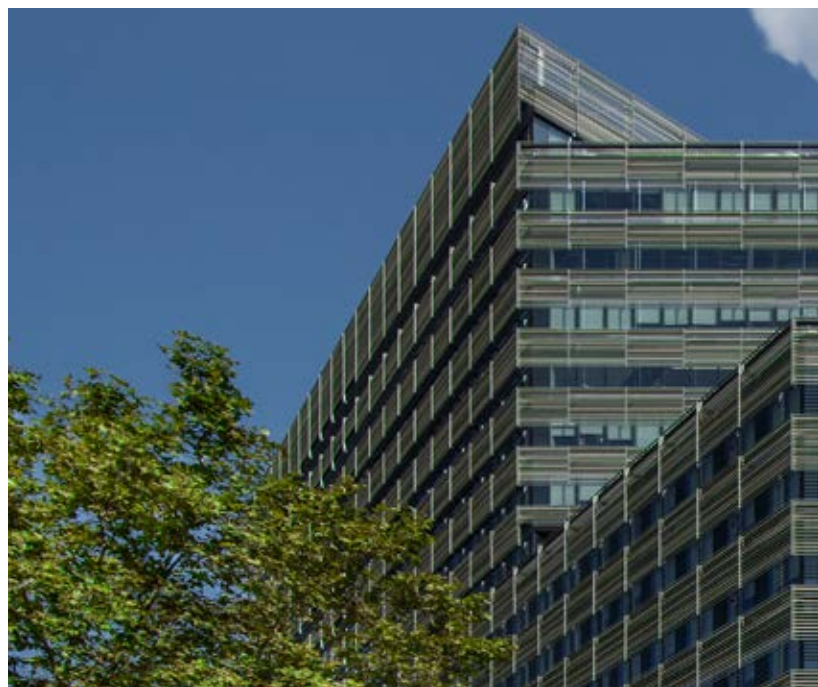
II. PROVEEDORES

Los proveedores del Grupo se clasifican en tres categorías basándose en el tipo de servicios y bienes prestados:

- ▶ Proveedores de mantenimiento y empresas de servicio.
- ▶ Consultoras de diferente tipo.
- ▶ Constructoras en las obras de remodelación, rehabilitación y mejora de los inmuebles.

En Colonial se apuesta por los proveedores locales para así poder ayudar a la generación de valor en la comunidad donde operan. Por ello, de los 1.064 proveedores con los que ha trabajado Colonial en España durante 2020 el 93% son locales, siendo el 96% de volumen de compras realizadas por Colonial procedente de este grupo de proveedores. En cuanto a los proveedores de Francia, el 100% de los proveedores son locales. Adicionalmente, en línea con esta apuesta de aportación de valor a la comunidad, el 87% del total de proveedores están situados en Île-de-France, la región donde se encuentran todos los edificios del portafolio en Francia.

En 2020, el periodo medio de pago a proveedores fue de 33 días, plazo por debajo del máximo legal de 60 días establecido en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.



III. CUESTIONARIO DE HOMOLOGACIÓN DE PROVEEDORES

En línea con la política de criterios ESG, Grupo Colonial aprobó durante el año 2019 una encuesta de homologación de proveedores con criterios de ESG que se remitió en 2020 a proveedores habituales de diferentes ámbitos, como empresas constructoras, mantenedoras, fabricantes, empresas de servicio y consultoras de diferente índole (arquitecturas, ingenierías, organismos de control, etc.). Al estar integrada en el proceso de selección de cualquier proveedor de la compañía, forma parte de un sistema de puntuación de cuestiones de ESG de los proveedores. De esta manera, se pretende cumplir con la política de criterios ESG para la elección de proveedores, asegurando que aquellas compañías que componen la cadena de suministro comparten los valores y los aplican en cada fase de actividad vinculada con Colonial, a la vez que se busca maximizar el impacto positivo en toda la cadena de valor. Para ello, estas encuestas incluyen aspectos medioambientales, sociales y de gobernanza:

- ▶ Criterios de evaluación para la elección de proveedores desde una perspectiva ambiental y para determinar su posición en materias como el medio ambiente, cambio climático, energía, agua, biodiversidad, contaminación, residuos, adquisición y suministro responsable, entre otras.

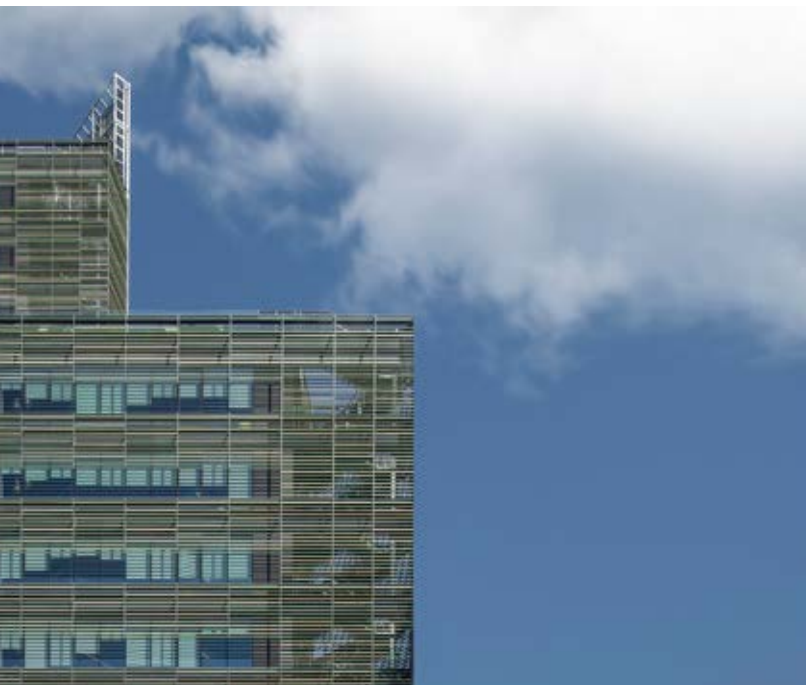
- ▶ Criterios de evaluación para la elección de proveedores desde una perspectiva social analizando su compromiso en materia laboral respecto a sus trabajadores, seguridad y salud, diversidad, conciliación, derechos humanos, subcontratación, etc.
- ▶ Criterios de evaluación para la elección de proveedores desde una perspectiva de gobernanza, atendiendo a aspectos clave como la ética, la prevención de la corrupción, la gestión de riesgos y la responsabilidad social corporativa, etc.

Tras haber realizado este ejercicio de sondeo de los proveedores, se podría destacar que de las encuestas enviadas, se recibió y analizó con criterios de ESG un 73% y la puntuación media de las empresas encuestadas resultó en 68 sobre 100 puntos, estando solamente un 10% de las empresas por debajo de los 50 puntos.

Para 2021, se prevé incluir una cláusula específica en todos los contratos de obra y servicio para asegurar el desempeño en ESG, incluso la posibilidad de realizar auditorías por parte de Colonial para verificar la veracidad de la información aportada. Además, se estudiarán fórmulas para fortalecer la estrategia de auditoría de estos proveedores y ayudarles a impulsar un cambio positivo en aquellas debilidades detectadas.

En cuanto a riesgos en materia de derechos humanos en la cadena de suministro se considera que el riesgo es bajo o muy bajo, dado que el mayor número de proveedores son nacionales y, además, se compran equipos y materiales de construcción e instalaciones de primeras marcas a empresas de reconocido prestigio, tal como se corrobora en las propias encuestas de homologación de proveedores con criterios de ESG y en el seguimiento medioambiental que se realiza en las obras y el mantenimiento. Además, en relación con los derechos humanos laborales de sus trabajadores establecidos por la Organización Internacional del Trabajo (OIT) no se detectaron riesgos a través de los cuestionarios realizados ni a través de otros canales de comunicación de Colonial.

Además, tanto Colonial como SFL hacen extensible su compromiso ético, sostenible y social a la totalidad de su cadena de suministro, con el objetivo de que todas sus operaciones sean llevadas a cabo en base a los criterios de responsabilidad social (ESG) fijados por el Grupo. Estos principios son extensibles a sus filiales.



Por ello, Colonial extiende a toda su cadena de suministro los siguientes puntos:

- ▶ Integración de los criterios de ESG en la selección de proveedores.
- ▶ Uso eficiente de los recursos para garantizar la máxima sostenibilidad en sus operaciones.
- ▶ Adhesión de los proveedores a la Política de Responsabilidad Social Corporativa (Política de ESG) de Colonial.
- ▶ Creación de valor en las comunidades locales donde Colonial opera, mediante la contratación del máximo número de proveedores locales.

A este respecto SFL tiene el compromiso de incentivar el empleo local en los acuerdos con contratistas de nuevos proyectos, donde como parte del contrato el contratista se compromete a llevar a cabo una acción para integrar a los desempleados de la comunidad local en la fuerza de trabajo.

- ▶ Seguridad y salud en todas las operaciones, con especial foco en las medidas preventivas.
- ▶ Cumplimiento del Código Ético de Colonial en todas las fases de la colaboración.
- ▶ Periodo de pago medio de 33 días.
- ▶ SFL establece un máximo de dos subcontrataciones verticales para evitar la subcontratación abusiva.
- ▶ Cumplimiento de los convenios fijados por la Organización Internacional del Trabajo (OIT) como:
 - ▶ Libertad de asociación y negociación colectiva.
 - ▶ Eliminación de toda discriminación laboral.
 - ▶ Eliminación del trabajo forzoso y obligatorio.

En el caso de incumplimiento de alguno de estos puntos, Colonial puede cancelar unilateralmente el acuerdo de colaboración.

IV. APROVISIONAMIENTO RESPONSABLE DE MATERIALES

El consumo de materiales e insumos es uno de los indicadores más relevantes para el Grupo, por lo cual desde el año 2018 el Grupo ha trabajado por obtener un mejor desempeño en esta materia, consolidándose a lo largo del año 2020.

Del mismo modo, gracias a la implementación de la política ambiental, desde 2018 se está llevando a cabo un trabajo exhaustivo para monitorizar los datos de suministro de materiales en colaboración con los distintos *partners* de negocio de la organización a través del procedimiento de seguimiento medioambiental: (1) obras de nueva construcción, rehabilitaciones o reformas mayores, (2) reformas menores y (3) labores de mantenimiento en edificios existentes.

Como resultado de estos esfuerzos, se han establecido requisitos en la compra, para asegurar que los materiales y productos dispongan de certificados medioambientales, como por ejemplo las etiquetas ambientales de Tipo III, DAP o ECV, maderas certificadas FSC y/o PEFC, suministro local (< 800 km desde el punto de distribución), alto contenido reciclado y reciclable y/o bajo nivel de emisiones en compuestos orgánicos volátiles.

En 2019 se redactó e implantó el *Listado de fabricantes homologados* con objeto de favorecer la selección de materiales, productos y equipos cumpliendo criterios medioambientales.

A día de hoy, el listado de productos recoge al menos 1.338 materiales, productos y equipos que cumplen los requisitos medioambientales definidos en la Política Ambiental de Colonial, así como otros 262 que no cumplen con dichos requisitos. De entre los materiales que sí cumplen los requisitos, muchos son además catalogados como "modelo Colonial", lo cual significa que su uso es común en las obras de activos de Colonial.

El listado de fabricantes homologados ha resultado ser efectivo y ha facilitado enormemente el cumplimiento del aprovisionamiento responsable de las diferentes obras y servicios para proyectistas, y especialmente para contratistas y mantenedores.

Este listado se actualiza periódicamente con el objetivo de aumentar las alternativas de materiales, bienes y equipos que cumplen los requisitos establecidos, así como añadir de forma continua nuevas categorías a la evaluación.

A continuación, se presentan los indicadores relevantes sobre el consumo de materiales durante el año 2020.

▼ **Compra de materiales**

Tipo de material	Total		Aprovisionamiento responsable		Material reciclado		Material reciclable		Material renovable		Material regional	
	kg	% total	kg	% de cada mat.	kg	% de cada mat.	kg	% de cada mat.	kg	% de cada mat.	kg	% de cada mat.
Pétreo y cerámico	577.472	0,97%	513.314	88,89%	8.416	1,46%	403.872	69,94%	0	0,00%	565.621	97,95%
Hormigón y mortero	54.676.651	92,17%	54.657.815	99,97%	1.351.361	2,47%	30.459.277	55,71%	0	0,00%	54.671.357	99,99%
Vidrio	45.621	0,08%	43.028	94,32%	2.845	6,24%	34.867	76,43%	0	0,00%	45.260	99,21%
Plásticos y cauchos	394	0,00%	333	84,52%	88	22,34%	141	35,79%	0	0,00%	351	89,09%
Metal	3.043.396	5,13%	2.943.633	96,72%	2.275.059	74,75%	2.951.959	97,00%	0	0,00%	2.926.018	96,14%
Madera	373.169	0,63%	371.943	99,67%	147.269	39,46%	273.546	73,30%	373.169	100,00%	314.716	84,34%
Yeso	185.132	0,31%	182.935	98,81%	10.472	5,66%	132.151	71,38%	0	0,00%	180.245	97,36%
Aislamiento/ impermeabilización	210.660	0,35%	182.078	86,43%	81.644	38,76%	143.869	68,29%	0	0,00%	209.050	99,24%
Pinturas y barnices	34.298	0,06%	31.914	93,05%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	31.504	91,65%
Instalaciones-sanitarios	15.642	0,03%	13.533	86,52%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	15.528	99,27%
Instalaciones-clima/ ventilación	63.331	0,11%	62.365	98,47%	137	0,22%	147	0,23%	0	0,00%	51.561	81,42%
Adhesivos y selladores	41.829	0,07%	24.894	59,51%	76	0,18%	0	0,00%	0	0,00%	41.337	98,82%
Productos de limpieza	9.668	0,02%	5.879	60,81%	0	0,00%	8	0,08%	0	0,00%	9.535	98,62%
Otros ⁽¹⁾	42.778	0,07%	32.971	77,07%	5.216	12,19%	2.480	5,80%	555	1,3%	42.317	98,92%
Total	59.320.041	100,00%	59.066.635	99,57%	3.882.583	6,55%	34.402.317	57,99%	373.724	0,63%	59.104.400	99,64%

(1) Se incluyen los materiales suministrados para obras de nueva construcción y grandes reformas, reformas menores y mantenimiento de zonas comunes. No se incluyen los materiales adquiridos por los inquilinos porque la organización no tiene control sobre ellos. En el caso de Francia, no se incluye información sobre materiales suministrados puesto que las obras y reformas sobre las que se recoge esta información y que se han realizado en 2019 no han finalizado todavía. El listado de materiales podrá modificarse en caso de reportarse algún otro material representativo.

En la categoría "otros" se incluyen materiales minoritarios y no representativos.

De estos datos cabe destacar el esfuerzo que realiza Colonial por adquirir materiales en la región donde van a utilizarse, obteniendo **un resultado de un 99,6% del total de los materiales utilizados que cumplieron con este criterio que permite reducir considerablemente la huella de carbono vinculada al transporte y la distribución.**

Respecto al aprovisionamiento responsable, Colonial se esfuerza para que la mayoría de los materiales **adquiridos tengan esta procedencia mediante la Guía de contratación de productos, materiales y equipos, por lo que logró que el 99,6% de los materiales cumplieren con esta guía en 2020.** La madera es uno de los más significativos, ya que Colonial hace un seguimiento exhaustivo sobre su procedencia con el objetivo de que la mayor parte de la madera comprada tenga un certificado de sostenibilidad o buenas prácticas. En 2020, un 99,7% del total de la madera comprada contaba con un certificado.

Por otro lado, en línea con lo especificado en esta guía cabe destacar que el 92% del hormigón y mortero vertidos en las diferentes obras realizadas en España durante 2020 proceden de alternativas con un menor impacto en carbono, ya que cumplen con el certificado de Hormigón *Expert* de ANEFHOP y/o la ISO 14001 del proceso de fabricación, además de otras exigencias en material reciclado y reciclable.

▼ Porcentaje de madera certificada por estándares

Sistema/estándar de certificación	Cantidad kg	Porcentajes %
FSC (Forest Stewardship Council)	366.007,58	98,08%
PEFC (Program for the Endorsement of Forest Certification schemes)	17.619,78	4,72%
SFI (Sustainable Forestry Initiative)	0,00	0,00%
CSA (Canadian Standards Association)	0,00	0,00%
Otros (especificar)	0,00	0,00%
Total de madera certificada	372.045,51	99,70%
Total de madera utilizada	373.169,08	0,00%

8.4.2 Análisis de ciclo de vida del inmueble y gestión integral de los activos

I. INTEGRAMOS NUESTRA VISIÓN DE SOSTENIBILIDAD EN CADA FASE DEL CICLO DE VIDA

En el marco de su estrategia de sostenibilidad y con el fin de optimizar la ecoeficiencia de toda la nueva cadena de valor, Colonial aplica a proyectos de rehabilitación y desarrollo de nuevos activos el análisis integral del ciclo de vida (LCA por sus siglas en inglés de *Life Cycle Analysis*).

Para todas las nuevas adquisiciones de edificios y desarrollos o bien grandes rehabilitaciones, el Grupo Colonial realiza un análisis exhaustivo de cada una de las fases del ciclo de vida del activo a considerar (adquisición, obras y rehabilitaciones, renovaciones y remodelaciones, gestión de inmuebles en explotación y reposicionamiento o venta del inmueble) más allá de la situación en el momento actual.

El LCA considera para cada una de estas fases los diferentes procesos de la cadena de valor para evaluar los impactos medioambientales, así como la función del propietario en la comunidad y el beneficio futuro para los clientes.

En la actualidad cabe considerar que Colonial es propietaria y gestiona internamente un portafolio con un 93% de certificaciones BREEAM/LEED en sus edificios y el objetivo de obtener la certificación completa de toda la cartera a corto/medio plazo.

Es importante destacar que el Grupo Colonial involucra en las estrategias del ciclo de vida del edificio a equipos de diseño, proveedores, contratistas, mantenedores y gestores técnicos. Su implicación en el plan estratégico de sostenibilidad es clave para así poder contar con una cadena de valor sostenible e integrada.

Asimismo, el LCA integral permite a Colonial poner en práctica una visión más amplia de su estrategia de descarbonización y así disponer de una estrategia holística de reducción de la huella de carbono que conlleva desarrollar un proyecto desde el diseño hasta la venta. Las decisiones tomadas gracias al LCA permiten materializar beneficios operativos y en materia de sostenibilidad, tanto a corto como a largo plazo.

El LCA abarca principalmente las siguientes fases:

FASE I: adquisiciones de suelos y edificios

Integración de la visión de sostenibilidad en los análisis de adquisición como parte importante en el factor de decisión.

FASE II.1: obras y rehabilitaciones integrales

Diseño y construcción con el objetivo claro de obtener los máximos estándares en eficiencia y sostenibilidad en cada proceso, no solo del edificio sino también del entorno en el que se encuentra y cómo le afecta su construcción.

FASE II.2: renovaciones/ remodelaciones

Enfocar la remodelación para sustituir y mejorar la eficiencia de las instalaciones de los edificios, reducir consumos y mejorar la experiencia del cliente.

FASE III: gestión de inmuebles en operación

Monitorización de todos los puntos de control y sensores para poder gestionar las incidencias con rapidez y con el menor consumo de recursos y para optimizar los consumos y procesos de gestión e identificar oportunidades de mejora.

FASE IV: venta del inmueble o demolición para posicionamiento

Alternativamente al ciclo de vida, Colonial implementará planes de reposicionamiento en caso de identificar nuevas oportunidades de creación de valor o en su defecto, planificará la demolición.

Para compañías patrimonialistas se considera la fase de venta como la fase final del ciclo de vida, una vez capturada toda la creación de valor inmobiliario.

La siguiente tabla explica el análisis de ciclo de vida aplicado en Colonial:

I. Adquisiciones de suelos y edificios	II.1 Obras y rehabilitaciones integrales	II.2 Renovaciones/ remodelaciones	III. Gestión de inmuebles en operación	IV. Venta del inmueble
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Evaluación de requisitos legales ambientales. ▶ Visita al inmueble o solar. ▶ Identificación de posibles pasivos medioambientales. ▶ Cata de contaminación. ▶ Certificación energética. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Estudio de la orientación del edificio. ▶ Envoltente (fachada) de altas prestaciones. ▶ Adquisición sostenible de materiales. ▶ Soluciones constructivas de bajo impacto. ▶ Instalaciones eficientes. ▶ Certificaciones sostenibles. ▶ Derribos y gestión de residuos: economía circular. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Sustitución de instalaciones. ▶ Medidas de eficiencia energética y energías renovables. ▶ Objetivos de descarbonización de los edificios en sinergia con las anteriores medidas de eficiencia. ▶ Minimización del consumo de agua y uso de agua reciclada. ▶ Certificaciones de eficiencia. ▶ Diseño según clientes y usuarios. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Sistemas de gestión y control. ▶ Monitorización y control de consumos de energía, agua y huella de carbono. ▶ Optimización de los indicadores de desempeño. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Análisis de la posible creación de valor del activo. ▶ Análisis de reposicionamiento del activo. ▶ Puesta en mercado en procesos de venta competitivos.

II. CASE STUDIES: AVENIDA DE BRUSELAS, 38 Y MIGUEL ÁNGEL, 23 EN MADRID Y 9 PERCIER EN PARÍS

El análisis del ciclo de vida de un activo resulta esencial para poder implementar mejoras en cada una de las fases de cadena de valor con el objetivo de reducir su impacto medioambiental.

A continuación, se muestra la aplicación de este análisis en dos inmuebles de Madrid, avenida de Bruselas 38 y el nuevo proyecto Miguel Ángel 23, así como en el inmueble 9 Av. Percier en París.

Case Study Spain: avenida de Bruselas, 38

A finales de 2017 e inicios de 2018, mediante la compra y fusión de la compañía Axiare Socimi SA Colonial adquiere, entre otros activos, el edificio de oficinas situado en avenida de Bruselas 38. Se trata de un edificio de oficinas exento con más de 14.000 m² de superficie bruta alquilable y con un diseño de planta muy eficiente debido a su gran tamaño y colocación de los núcleos de acceso.

Tras la adquisición del edificio ya desocupado y en fase de planificación del proyecto se replanteó el proyecto para optimizar la eficiencia energética y la reducción de su impacto medioambiental. El diseño y replanteo del proyecto permitió obtener la certificación LEED Gold.

Tras la finalización del proyecto, el 100% del inmueble se alquiló como sede corporativa de una empresa tecnológica del IBEX 35 con un contrato a largo plazo y una renta superior a la esperada. Los motivos del cliente para escoger nuestro proyecto como sede se debieron a tres factores principales: la certificación energética del edificio, la eficiencia de planta y el abanderamiento de avenida de Bruselas 38.

A finales del año 2020 se firmó la venta del activo, la cual cristalizó una plusvalía de 1,8 x veces sobre el coste total del proyecto (Coste total = precio de adquisición + capex invertido).

La tabla siguiente muestra las diferentes fases del LCA del activo con sus principales actuaciones:

I. Adquisiciones de edificios	II. Rehabilitación integral	III. Gestión de inmuebles en operación	IV. Venta del inmueble
			
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Evaluación de requisitos legales ambientales. ▶ Cata de contaminación. ▶ Certificación energética. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Envoltente (fachada) de altas prestaciones. ▶ Adquisición sostenible de materiales. ▶ Soluciones constructivas de bajo impacto. ▶ Instalaciones eficientes. ▶ Certificaciones sostenibles. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Sistema de gestión y control. ▶ Espacios óptimos para trabajo eficiente. ▶ Optimización de los indicadores de desempeño. ▶ Monitorización y control de consumos de energía, agua y huella de carbono. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Due dilligence de venta, técnica y financiera. ▶ Impacto en la huella de carbono de la desinversión. ▶ Creación de valor para el accionista.

Case Study France: 9 Avenue Percier

Durante el año 2015 Colonial, a través de su filial SFL, adquirió el inmueble situado en 9 Avenue Percier, en el CBD de París. El inmueble consta de 6.700 m² y una superficie de planta eficiente de cerca de 900 m². Al adquirirlo, el edificio no disponía de ninguna certificación energética. En cuanto a la estrategia de alquiler es un edificio multiinquilino que, al adquirirlo, se encontraba con una desocupación significativa.

En este proyecto, el equipo técnico diseñó una rehabilitación interior del edificio en diferentes fases con la que se pudo mantener las plantas ocupadas en operación. El diseño integró materiales sostenibles y se alcanzó la certificación BREEAM Very Good.

Tras la finalización de la última fase de obra en 2018, el edificio se alquiló a precios de mercado a clientes de primer nivel, mayoritariamente multinacionales.

En 2020, Colonial identificó este inmueble como no estratégico y sin recorrido de valor a futuro en el marco de la revisión recurrente de su portafolio.

En enero de 2021 se vendió el activo con una prima de doble dígito sobre valoración y con una repercusión de más de 20.000 €/m².

La siguiente tabla muestra el análisis del ciclo de vida completo de este activo en la cartera del Grupo Colonial.



I. Adquisiciones de edificios	II. Rehabilitación integral	III. Gestión de inmuebles en operación	IV. Venta del inmueble
			
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Evaluación de requisitos legales ambientales. ▶ Impacto del patrimonio en París. ▶ Visita al inmueble. ▶ Cata de contaminación. ▶ Certificación energética. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Renovación de espacios comunes mejorando eficiencia. ▶ Mejoras de accesibilidad. ▶ Soluciones constructivas de bajo impacto. ▶ Instalaciones eficientes. ▶ Certificaciones sostenibles. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Sistema de gestión y control. ▶ Espacios óptimos para trabajo eficiente. ▶ Optimizar los indicadores de desempeño. ▶ Monitorización y control de consumos de energía, agua y huella de carbono. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ <i>Due dilligence</i> de venta, técnica y financiera. ▶ Impacto en la huella de carbono de la desinversión. ▶ Proceso ordenado de venta con una suscripción de más de 50 compradores potenciales.

Case Study Spain: Miguel Ángel, 23

Colonial adquirió el activo de Miguel Ángel 23 al inicio de 2018 en el marco de la adquisición de Axiare Socimi SA y su posterior fusión con Colonial.

El análisis de LCA ha permitido identificar palancas para optimizar el nivel de sostenibilidad del inmueble y, en consecuencia, maximizar la creación de valor.

El proyecto de rehabilitación integral desarrollado por Colonial opta por la recuperación de material reduciendo así la contaminación.

A nivel de sostenibilidad se han fijado los objetivos de reducir las emisiones de CO₂ del edificio a niveles cercanos a 0, lo que convierte a este proyecto en el primer *net zero building* de oficinas de Madrid. Para alcanzarlos, todo el desarrollo se ha amparado en estudios de coste óptimo en el ciclo de vida, según el método establecido en la directiva europea de eficiencia energética en los edificios. Se han identificado una serie de alternativas de envolvente y de sistemas de climatización del edificio a lo largo de su vida útil, para conseguir un edificio de consumo de energía casi nulo con la máxima calificación energética, y con el objetivo de obtener la calificación “muy bueno” de BREEAM.

La fachada será innovadora, reemplazando el muro cortina todo-vidrio convencional por una solución mixta de aluminio y madera con celosías exteriores resueltas con lamas de madera lo que realza la apuesta por materiales con un menor CO₂ incorporado. Los vidrios de las fachadas serán del tipo vidrio triple con una baja transmitancia, lo que ha permitido que la estimación de los costes de operación y mantenimiento, y específicamente del consumo de energía eléctrica, sea similar al de los edificios con fachadas no acristaladas con grandes características en aislamientos.

El edificio dispondrá igualmente de una extensa instalación fotovoltaica, energía solar térmica en cubierta, así como un sistema de aerogeneradores para la producción de energía eólica (novedoso para un edificio de estas características), lo que permitirá satisfacer un alto porcentaje del consumo



energético del edificio con fuentes renovables. También dispondrá de soluciones para la movilidad sostenible: plazas de recarga de vehículos eléctricos, aparcamiento de bicicletas, zonas de duchas y vestuarios que fomentarán el uso de transporte alternativo.

Por otro lado, el proyecto se diferencia por la búsqueda de la salud y el bienestar de sus usuarios gracias a la optimización de los caudales de ventilación, los filtros de alto rendimiento, la especificación de materiales bajo emisivos en compuestos orgánicos volátiles (COV), iluminación diseñada en base a unos criterios estrictos de salud, confort y eficiencia energética, áreas exteriores verdes en cubierta para el descanso de los ocupantes, etc.

La tabla presentada a continuación muestra las diferentes fases del LCA de Miguel Ángel 23:

I. Adquisiciones de edificios	II. Rehabilitación integral	III. Gestión de inmuebles en operación
		
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Posicionamiento del edificio en el mercado. ▶ Análisis de futura creación de valor económica y de sostenibilidad. ▶ <i>Due dilligence</i> técnica y medioambiental. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Materiales de construcción con bajo contenido de carbono. ▶ Instalación fotovoltaica y de energía solar térmica en cubierta. ▶ Sistema de aerogeneradores para la producción de energía eólica. ▶ Optimización de la ventilación e instalación de filtros de alto rendimiento. ▶ Acabados acústicos en las zonas de trabajo con óptimo confort auditivo. ▶ Iluminación diseñada con idóneas condiciones de control y eficiencia energética. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Espacios polivalentes pensados para las nuevas metodologías de trabajo y necesidades de cada empresa. ▶ Áreas de trabajo que inspiran a ofrecer lo mejor de cada persona. ▶ Espacios abiertos que fomentan los encuentros y el <i>networking</i>. ▶ Monitorización y control de consumos de energía, agua y huella de carbono.

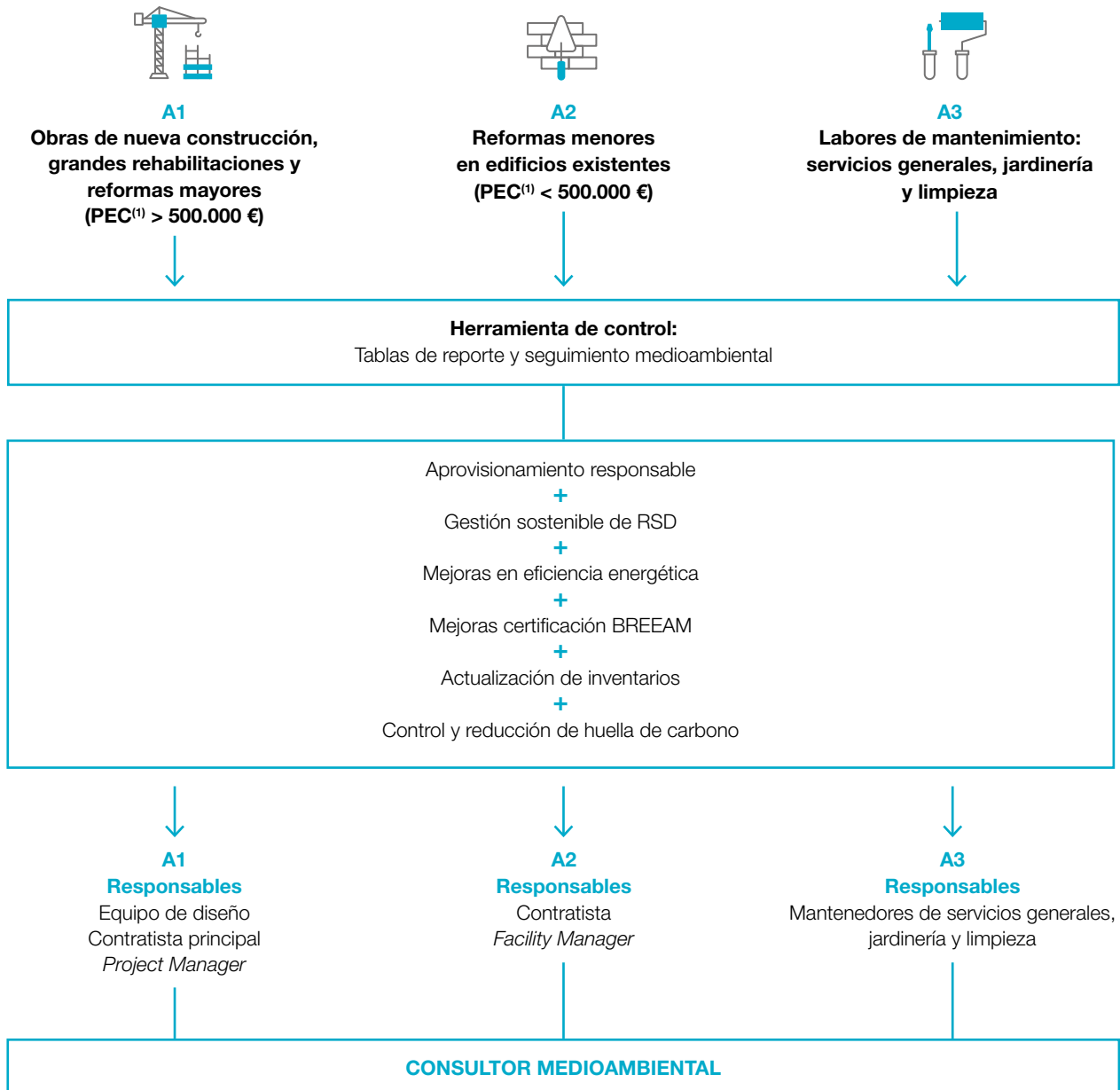


III. GESTIÓN INTEGRAL

La política ambiental de Colonial establece los siguientes compromisos:

- ▶ Adquisición responsable de materiales.
- ▶ Gestión sostenible de residuos.
- ▶ Reducción de la huella de carbono derivada de las dos actividades anteriores.

El procedimiento de seguimiento medioambiental comentado anteriormente se explica a continuación:



(1) PEC: precio de ejecución de contrata.

Con el fin de gestionar, supervisar y reportar los aspectos ambientales según los procedimientos indicados, el Grupo realiza un seguimiento periódico de los siguientes aspectos:

- ▶ Asesoramiento a contratistas y mantenedores en el uso de productos sostenibles y en la gestión sostenible de los residuos.
- ▶ Actualización del listado de productos homologados.
- ▶ Recomendaciones de mejora de ecoeficiencia y para BREEAM en Uso.
- ▶ Se verifican los informes trimestrales de datos/ documentación de las tablas de seguimiento medioambiental.
- ▶ Se realizan visitas de control medioambiental para supervisar obras de nueva construcción, rehabilitaciones o reformas mayores (1).
- ▶ Se realizan visitas periódicas de control medioambiental en los edificios existentes supervisando reformas menores (2) y labores de mantenimiento (3).
- ▶ Se recoge toda la información medioambiental de Colonial y se realiza reporte para el informe de RSC y los índices de sostenibilidad.
- ▶ Se actualizan los inventarios de instalaciones coordinándolos con las actuaciones.

Para aprobar el cumplimiento del aprovisionamiento responsable, se deben justificar los requisitos ambientales al menos para los materiales, productos y equipos correspondientes al 70% del PEC de las obras (en el caso del mantenimiento, el 70% del peso).

Asimismo, respecto a la gestión sostenible de residuos, se debe justificar que como mínimo el 80% de los residuos generados, incluidos los peligrosos y los no peligrosos aprovechables, se gestionen para su aprovechamiento y, por tanto, como máximo el 20% se desvíen sin aprovechamiento.

Estos objetivos se alcanzan a través del procedimiento de seguimiento medioambiental establecido según la envergadura de las actuaciones:

A 1: Obras de NC, grandes rehabilitaciones y reformas mayores con PEC > 500.000 €.

El contratista debe justificar los requisitos ambientales para una adquisición responsable de materiales y una gestión sostenible de residuos.

A 2: Obras menores con PEC < 500.000 €.

El contratista o industrial debe justificar los requisitos ambientales para una adquisición responsable de materiales y una gestión sostenible de residuos.

A 3: Cualquier actuación derivada del mantenimiento continuo de los servicios generales, jardinería y limpieza.

El mantenedor de servicios generales, jardinería y limpieza debe justificar los requisitos ambientales para una adquisición responsable de materiales y una gestión sostenible de residuos.

Los responsables de las actuaciones registran trimestralmente y controlan todos los aspectos ambientales acordados según la *Guía de contratación de productos, materiales y equipos*, en la que se establecen las exigencias para la revisión final del cumplimiento de los requisitos por el consultor ambiental.

Además, se consideran las emisiones de CO₂ derivadas del transporte de suministros y residuos hasta y desde el edificio, las derivadas de las fugas de gases refrigerantes y de los desplazamientos del mantenedor y de los consumos de la sede de las empresas de mantenimiento.

Igualmente, se han realizado a lo largo de 2019 y 2020 múltiples jornadas de concienciación y sensibilización con los diferentes agentes involucrados, proyectistas, PM, FM, contratistas y mantenedores en las que se informó también a los diseñadores y contratistas de los criterios medioambientales a cumplir, revisando su seguimiento y aportando recomendaciones de ecoeficiencia.

En 2020, el Grupo Colonial ha reafirmado su apuesta por el seguimiento medioambiental, la consultoría de ecoeficiencia y la actualización de inventarios extendiéndola a las obras de cualquier importe o envergadura que se realicen en edificios del portafolio, así como cualquier nuevo proyecto de rehabilitación integral.

8.5. Innovación y PropTech



Dentro del Grupo existen diferentes grupos de trabajo con reuniones mensuales y trimestrales centrados en la innovación y la digitalización de los espacios inmobiliarios de la cartera de Colonial.

Desde el punto de vista de negocio inmobiliario, existen varias tendencias tecnológicas que permiten mejorar la eficiencia de los edificios a nivel medioambiental y en costes.

Como fruto de este trabajo, el Grupo es consciente del elevado potencial de mejora del desempeño energético y de consumo de agua derivado de la gestión conductiva de las instalaciones; con este fin se traza un plan global para homogeneizar los sistemas de automatización y control de los edificios, los *Building Management Systems* (BMS) y las herramientas de monitorización en tiempo real de los consumos y el cálculo de la huella de carbono que abarca los alcances 1, 2 y 3.

Dentro de este plan del Grupo Colonial para mejorar de forma sostenible el mantenimiento de los activos, así como mejorar y aumentar la eficiencia en costes, se han llevado a cabo las siguientes iniciativas:

I. PROYECTO "PROPTech"

En el año 2019 se comenzó a implementar un ambicioso proyecto denominado proyecto "PropTech". En 2020 se ha acometido la parte de mayor alcance y se prevé su finalización en 2021 para los inmuebles restantes.

Abarca la integración de los BMS (*Building Management Systems*) con el objetivo de controlar todas las instalaciones que representan un consumo de energía significativo en los edificios y de instalar de contadores de energía y agua para contabilizar en tiempo real los consumos generales de cada edificio, y específicos de cada instalación. Además, permitirá digitalizar los datos de los consumos generales (se incluirán los consumos históricos para poder comparar con datos previos) y *submetering* para los nuevos datos.

Asimismo, incluye la instalación de un EMS (*Energy Management System*) por edificio para monitorizar y telegestionar en tiempo real mediante IoT los consumos por instalación y el rendimiento de las máquinas de

producción. El objetivo principal consiste en detectar ineficiencias generadas por desviaciones de funcionamiento de las instalaciones o patrones de conducta inadecuados por parte de los operarios de mantenimiento de los edificios y de los usuarios.

II. PROYECTO PROPNET

Con el fin de seguir innovando y aportando un valor proactivo a la gestión de clientes y entendiendo las necesidades de los clientes y usuarios de nuestros edificios, Colonial ha lanzado la plataforma PropNet.

PropNet es una iniciativa interna de Colonial junto con sus proveedores de servicios mediante la que dirige toda su estrategia de gestión de portfolio hacia el cliente.

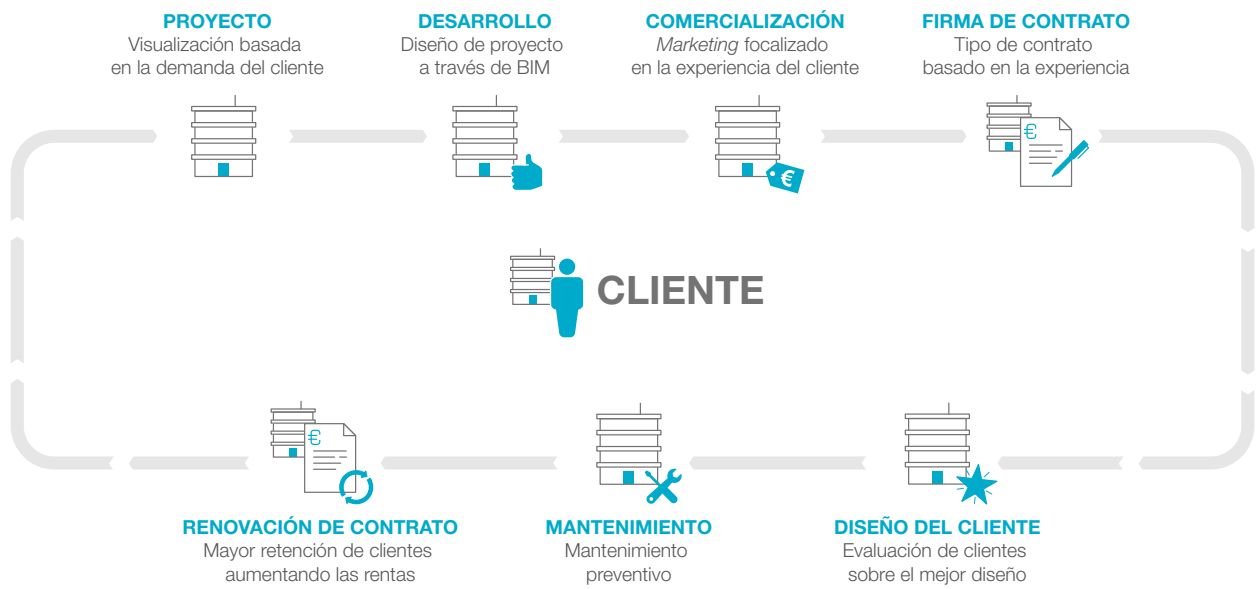
Por medio de la recopilación y la centralización de datos en una sola plataforma, esta herramienta permite a Colonial:

- ▶ Entender y medir mejor las necesidades de los clientes.
- ▶ Mejorar las decisiones que toma en su cadena de valor.

Con PropNet Colonial puede, mediante inteligencia artificial, prever las necesidades del cliente según los patrones de comportamiento, ya que esta plataforma permite medir el confort del usuario/cliente en el espacio que ocupa y controlar todas las instalaciones que afectan al confort del cliente.

La implementación de esta plataforma nos permite obtener una ventaja sobre nuestros competidores porque nos permite conocer mejor a nuestros clientes en función de su experiencia actual y así poder satisfacer sus necesidades de forma más eficiente y rápida.

Asimismo, PropNet prioriza la sostenibilidad de los edificios de Colonial. Esta herramienta permite medir la huella de carbono del edificio, controlar el uso de recursos para reducir y optimizar los consumos de energía y, en un futuro, poder diseñar nuevos activos y espacios con la máxima eficiencia posible y mejorar en consecuencia la calificación de ESG del propio cliente.



La implementación de esta plataforma se va a desarrollar de forma gradual, actualmente se ha instalado y conectado en 23 edificios de la cartera de Madrid y 10 de la cartera de Barcelona. Todos los nuevos proyectos de Colonial estarán directamente conectados a PropNet.

III. APP HUELLA DE CARBONO

De forma paralela al desarrollo del proyecto PropNet, se comenzó a desarrollar en 2019 una herramienta digital de control de emisiones de gases de efecto invernadero, con el objetivo de cuantificar en tiempo real el impacto medioambiental, no solo de las emisiones directas de la organización, sino también de las indirectas y su contribución al cambio climático. Se prevé terminar esta herramienta durante el 2021.

Con este desarrollo se podrán aumentar los límites del cálculo de la huella de carbono incorporando un alcance 3 desarrollado que permitirá disponer de una gran cantidad de información para tomar decisiones conformes con la política medioambiental de la compañía y realizar más esfuerzos para reducir el impacto medioambiental directo e indirecto de la organización.

Esta herramienta se ha desarrollado para que el cálculo de la huella de carbono se efectúe de conformidad con los estándares internacionales de cálculo de la huella de carbono GHG Protocol y UNE-EN ISO 14064.



8.6. Enfoque para afrontar el cambio climático



El Grupo es consciente de que debe trabajar para entender los efectos del cambio climático en el portafolio con el fin de poder anticiparse a ellos y desarrollar planes de resiliencia adaptados a las características de cada edificio. En este sentido, como parte del eje del cambio climático del plan director de sostenibilidad se ha desarrollado una política de cambio climático que recoge las prioridades y los compromisos del Grupo en este ámbito.

Además de esta política de cambio climático, Colonial ha desarrollado una serie de informes de medidas de mitigación y adaptación al cambio climático y planes de acción asociados que han permitido identificar de forma detallada los riesgos y oportunidades del cambio climático asociados a cada edificio de la cartera de inmuebles.

Igualmente, los riesgos y oportunidades del cambio climático del Grupo se contemplan en la matriz de riesgos corporativa de Colonial; para más detalle sobre la forma en el Grupo Colonial aplica las recomendaciones del TCFD, ver “7.4 Nuestra estrategia de gestión de riesgos y oportunidades de cambio climático (TCFD)”.

I. INFORMES DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

Una de las acciones programadas en el plan director de sostenibilidad en 2019 fue el análisis 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 y las posibles oportunidades identificadas evaluando la resiliencia al cambio climático en los edificios de la cartera de

inmuebles. En estos informes las oportunidades y los riesgos identificados se clasifican en normativos, físicos y financieros en base a su potencial impacto sobre la compañía.

A continuación, se listan las diferentes categorías de riesgos físicos asociados al cambio climático que se han analizado para cada edificio y para los que se han evaluado los potenciales impactos derivados:

- ▶ aumento de las temperaturas,
- ▶ lluvias torrenciales,
- ▶ sequía,
- ▶ mayor frecuencia de vientos fuertes y granizo,
- ▶ mayor concentración de GEI en el aire.

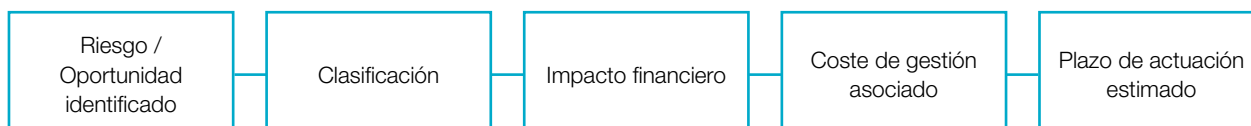
Para cada edificio, se ha tomado la vulnerabilidad ante un impacto climático como una de las referencias –junto al riesgo– para la toma de decisiones que configuran el correspondiente plan de acción. Se estudia la vulnerabilidad (la propensión a verse afectado por un impacto climático) valorando dos componentes:

- ▶ sensibilidad,
- ▶ capacidad adaptativa.

En paralelo al estudio de la vulnerabilidad, también se estudia el riesgo que supone para los edificios cada uno de los impactos mencionados anteriormente. En este caso, los componentes que conforman la valoración del riesgo son:

- ▶ severidad,
- ▶ probabilidad.

▼ Marco para el análisis de los riesgos y las oportunidades de cambio climático



II. PLANES DE ACCIÓN DE LAS MEDIDAS DE ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO EN LOS INFORMES DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

De estos informes se derivaron acciones particularizadas a cada edificio según las medidas de adaptación a los nuevos escenarios y a las medidas de mitigación para reducir los futuros efectos del cambio climático.

Con el fin de implementar dichas medidas, el Grupo ha desarrollado planes de acción específicos por edificio, para lograr un aumento de su resiliencia a los efectos del cambio

climático (actuaciones en la envolvente de edificios, iniciativas de eficiencia energética y adaptación de la fontanería, entre otros), así como crear valor a través de la gestión de las oportunidades en este sentido.

De este modo se planifican de forma coordinada y gradual las medidas de adaptación y mitigación del cambio climático según la vulnerabilidad del edificio y su entorno, atendiendo especialmente a las sinergias entre ellas. Para cada una de estas medidas, se han definido métricas de seguimientos, objetivos y se ha cuantificado a nivel financiero la inversión necesaria.



8.7. Biodiversidad



I. POLÍTICA Y MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS DE BIODIVERSIDAD

En el plan director de sostenibilidad se incluyen acciones encaminadas a la protección y mejora de la biodiversidad. El Grupo Colonial se esfuerza no solo en reducir al máximo su impacto negativo en la biodiversidad, sino también de fomentarla en la mayor medida posible.

La política de biodiversidad recoge el marco de actuación, las prioridades y los compromisos del Grupo en este sentido. Con esta política, se comunica el compromiso con:

- ▶ La preservación de los hábitats existentes en los emplazamientos de sus edificios (entornos urbanos y periurbanos).
- ▶ La creación de nuevos hábitats y mitigación de riesgos de reducción de especies.
- ▶ La reducción del efecto isla de calor.
- ▶ La reducción del consumo de agua para riego mediante la selección de especies vegetales locales de muy bajos requerimientos hídricos.

Como herramienta complementaria a la política, se ha desarrollado un *Manual de buenas prácticas en biodiversidad*. Se trata de una guía de diseño y mantenimiento en materia de biodiversidad para proyectistas, constructores y mantenedores tanto en obras de nueva construcción,

como en reformas y actuaciones correctivas de menor importancia. El Manual incluye medidas concretas para minimizar al máximo el impacto negativo sobre la biodiversidad, protegiéndola y favoreciendo nuevos hábitats.

En línea con el plan director de sostenibilidad y el conjunto de acciones programadas para 2020, una de las prioridades del Grupo es continuar trabajando para lograr un aumento en el porcentaje de zonas verdes de los edificios, poniendo el foco en diseñar jardines verticales y cubiertas vegetales, además de fomentar nuevos hábitats para flora y fauna autóctona.



Muro vegetal - Sant Cugat Nord

II. IMPLEMENTACIÓN DE LAS MEDIDAS DE BIODIVERSIDAD

Colonial es consciente de que la ocupación del suelo y los materiales empleados en la construcción suponen un efecto negativo en la biodiversidad y, por ese motivo, se han definido estrategias y objetivos con el fin de reducir dicho impacto y ampliar el compromiso medioambiental.

Según estaba previsto en el plan director de sostenibilidad y como requerían las recertificaciones BREEAM, durante el año 2019 se emitieron informes para el fomento de la biodiversidad en los que se plasmaron una serie de medidas particularizadas a



Insectario en Martínez Villergas

la realidad de cada uno de los 57 edificios (35 en Madrid y 22 en Barcelona) y donde se ejecutó su implementación.

Tras terminar estos informes, se adjudicaron los trabajos a realizar y se iniciaron las gestiones necesarias implementando las medidas durante los años 2019-2020 para terminarlas completamente en todos los edificios multiusuarios en el año 2021, siempre en coordinación con proyectistas, constructores y gerentes de los edificios.

El Grupo ha realizado un importante esfuerzo en esta línea con más de siete tipos de medidas implementadas, entre las que se encuentran: (1) la instalación de elementos de jardinería como: sistemas de drenaje y riego sostenible, (2) la plantación de especies en parterres, zonas exteriores y patios interiores, (3) maceteros interiores y exteriores, (4) cubiertas vegetales, (5) muros verdes, (6) fomento de hábitats para la flora autóctona; (7) fomento de la fauna autóctona con la instalación de cajas nido para aves, hoteles para insectos y otras medidas particularizadas a la realidad de los 57 edificios tras las visitas realizadas por consultores ambientales y ecólogos.

Del mismo modo, en el año 2020 se han redactado informes de gestión de riesgos de biodiversidad específicos para cada edificio que evidenciaron tanto los riesgos que se afrontan como las medidas de apoyo a la biodiversidad (que abarca la fauna y flora autóctona), así como lo que aportan a los usuarios de los inmuebles, a la comunidad y a las ciudades donde se ubican.

La responsabilidad de Colonial como líder en los mercados de oficinas de París, Madrid y Barcelona va más allá, motivo por el que pretende aprovechar la posibilidad que supone unir la capacidad de numerosas localizaciones repartidas por cada una de las tres ciudades para generar sinergias que permitan tener un impacto más profundo en su biodiversidad y convertir a Colonial en un promotor de la biodiversidad en el entorno urbano.

Así, se han diseñado medidas complementarias entre edificios próximos para poder ejercer un efecto exponencial en las especies de flora y fauna (aves fundamentalmente), además de para establecer relaciones con los espacios naturales de la ciudad y en torno a ella. Se han analizado también los corredores ecológicos definidos por los organismos regionales a través de las ciudades para diseñar medidas de apoyo a estas infraestructuras esenciales desde el punto de vista ecológico.

Con esta estrategia se espera que los edificios de Colonial se conviertan en puntos de apoyo para las especies de fauna y actúen como nodos desde donde se promueva la biodiversidad de las ciudades. Así, las especies de aves se encargarán de transportar los propágulos de las especies de flora plantadas en los edificios para enriquecer los espacios naturales en torno a las ciudades de especies de alto valor ecológico.

III. EJEMPLOS DE ACCIONES SIGNIFICATIVAS EN LA PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

Colonial lleva años implantando diferentes medidas para proteger la biodiversidad en todos sus activos, recogidas en el plan director de sostenibilidad, entre las que se encuentran las siguientes:

Desde el año 2018, el Grupo ha trabajado en iniciativas de protección de las aves para algunos inmuebles que interactúan con corrientes migratorias y con zonas de anidación.





1. Sant Cugat Nord (Barcelona)

En este complejo se recoge un amplio abanico de la variedad de medidas implementadas a las que se hacía mención anteriormente que se llevaron a cabo en el año 2020 y que consta de: dos hoteles de insectos, tres cajas nido, 20 m² de jardín vertical, 33 m² de maceteros exteriores y maceteros interiores y la ejecución de sistemas de drenaje sostenible con un aprovechamiento máximo de la infiltración de la pluviometría de las zonas verdes.

2. Travessera de Gràcia, 11 (Barcelona)

En 2020 se ha mejorado y acondicionado una cubierta verde del edificio de uso privativo del inquilino, a cargo de la propiedad, para desarrollarla con las especies recomendadas por el informe ecológico. Esta medida es significativa por el compromiso que Colonial va afianzando de forma progresiva con algunos de sus inquilinos en materia de biodiversidad.

3. Poeta Joan Maragall, 53 (Madrid)

En este edificio se han implementado una serie de cubiertas verdes que cubren una superficie de 160 m² y que comprenden plantas para polinizadores y frugívoros. Asimismo, con esta medida se está minimizando el efecto de la isla de calor en la ciudad y mejorando la demanda energética del inmueble.

Las medidas de este inmueble constituyen un ejemplo de la promoción conjunta que hace Colonial con la ciudad, ya que se encuentra conectado con otros espacios verdes municipales representativos (el Parque de la Ventilla, el Parque Agustín Rodríguez Sahagún, conectado al anterior y a los espacios verdes asociados al Cuarto Depósito del Canal de Isabel II) e incluso con otros edificios de la compañía que cuentan con medidas similares (en Estébanez Calderón, 3-5, y en 2021 Castellana, 163).





4. Edificio Biome (París)

El Grupo Colonial tiene un claro compromiso con el cambio climático y como muestra de ello destacamos las dos certificaciones que ha recibido el inmueble Biome en París.

En 2020, el inmueble recibió la calificación de “excelente” en la certificación BiodiverCity que pone de manifiesto el esfuerzo significativo que se ha realizado en la revegetación del lugar.

El activo ha renovado la certificación BBCA (Low Carbon Building) y es uno de los primeros edificios en Francia en obtenerla como resultado de los esfuerzos realizados para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

Destaca el trabajo que se ha llevado a cabo para rediseñar el edificio Emile Zola 112/114, conocido como Biome. El término Biome (bioma, en español) hace referencia a una comunidad natural de flora y fauna que ocupa un gran hábitat. La renovación de este edificio se está llevando a cabo siguiendo la corriente arquitectónica del diseño biófilo, que busca volver a conectar al ser humano con la naturaleza; en este caso, la superficie plantada casi se ha duplicado (cerca de 1.700 m² a largo plazo) y se plantarán una variedad de 60 árboles. Se ha demostrado que las incorporaciones de elementos de la naturaleza en los edificios propician una mayor salud y bienestar de los usuarios. Este edificio se ha convertido en un claro referente en este sentido, tanto en el propio portafolio del Grupo como en el sector en general.



5. Edouard VII y 9 Percier (París)

En los edificios Edouard VII y 9 Percier se han rediseñado los espacios exteriores para mejorar el espacio verde y ofrecer una experiencia más grata a los inquilinos y usuarios; de hecho, en el edificio Edouard VII, en 2018 se plantaron seis árboles y 35 especies en un área de 25 m². Además, se ha iniciado la construcción de dos jardines verticales con un área de 34 m² y 32 m² en los patios interiores del inmueble Cezanne Saint-Honoré.

Cabe señalar que el 9% de la superficie equivalente de SFL corresponde a superficie cubierta con vegetación. Por último, es importante destacar que en los últimos 10 años en SFL no se ha incrementado la superficie construida, por lo que se ha reducido el uso artificial del suelo. Esto se debe a que SFL concentra nuevos usos y servicios en áreas ya edificadas.

8.8. Contribución a la revitalización de zonas urbanas

Los proyectos de Colonial también contribuyen a la revitalización urbana, dado que promueven la transformación de zonas de Madrid y Barcelona en las que antes predominaba un uso industrial, reposicionándolos como centros dinámicos de oficinas, en las que también se asientan áreas residenciales e importante actividad comercial. Dos ejemplos de la aportación de Colonial al cambio de uso de las ciudades son el Campus Méndez Álvaro en Madrid y el 22@ en Barcelona.

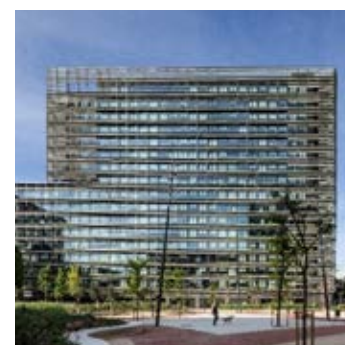
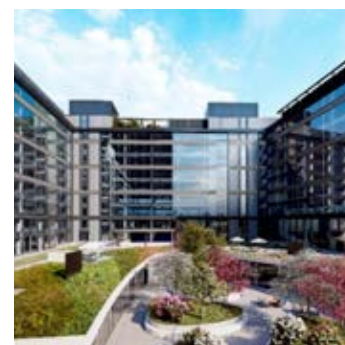
Campus Méndez Álvaro

El Campus de Méndez Álvaro representa una apuesta por la regeneración y renovación de la trama urbana en una antigua zona industrial de Madrid ocupada en su día por grandes naves de almacenes industriales. Este proyecto de Colonial ofrecerá la combinación de usos (vivienda, oficinas y comercial) que facilitará una movilidad de bajo impacto caminando o en bicicleta tanto para los usuarios del complejo como para los vecinos y empresas de la zona. Una vez finalizado, el proyecto contará con unos 169.500 m² de superficie construida y sumará más de 7.000 usuarios de oficina, unos 1.600 residentes de viviendas, cerca de 190 usuarios de áreas comerciales y otros 1.300 de otros usos de pública concurrencia. Además, dará respuesta a la cada vez mayor preocupación por el medio ambiente y la ecología creando un ecosistema con edificios con una baja huella de carbono, de consumo de energía, casi nulo, alta digitalización y amplias zonas verdes. Tendrá dos zonas públicas y zonas

interiores ajardinadas (con una superficie de 6.400 m²) cuyo diseño incluye cubiertas verdes, muros vegetales y maceteros, tanto en la zona residencial como en oficinas. Las especies vegetales a introducir se han seleccionado con el apoyo de ecólogos para que no sean invasoras, con predominancia de especies autóctonas, de bajas necesidades hídricas, aromáticas para especies polinizadoras y con frutos para las aves. Igualmente, se han incorporado cajas nido y hoteles para insectos. De esta forma, se cumplirán los requisitos de BREEAM y LEED. Además, en la zona residencial se llevará a cabo un aprovechamiento de aguas pluviales mediante la instalación de un aljibe en el sótano.

22@

El barrio 22@ de Barcelona se ubica en los terrenos más industriales del Poblenou, donde la innovación, la creatividad, el diseño y la tecnología son el motor que ha reemplazado a las antiguas fábricas, un nuevo modelo de ciudad que impulsa Barcelona dirigido a una renovación equilibrada y sostenible. Colonial ha contribuido a este desarrollo urbano posicionando un edificio icónico en la zona más *prime* del 22@, un edificio destinado a convertirse en un emblema de la ciudad de manera inminente diseñado por Batlle & Roig y con más de 24.000 m² distribuidos en 17 plantas de altura. El inmueble destaca por disponer de plantas diáfanas de 1.800 m² y por estar situado en el corazón del más nuevo y moderno distrito de negocios de la ciudad, y además cuenta con la mayor certificación en el sello de sostenibilidad LEED (Platinum) y la calificación energética más alta.





09

Equipo de profesionales

9.1

Personas

9.2

Desarrollo del capital humano

9.3

Diversidad, equidad e igualdad de oportunidades

9.4

Salud, seguridad y bienestar

9.5

Derechos Humanos

9.1. Personas

Para el Grupo Colonial la **excelencia y profesionalidad** de su equipo humano son pilares clave para asegurar la viabilidad de su **estrategia del negocio**. El presente capítulo refleja los esfuerzos del Grupo para potenciar las capacidades, la motivación y la salud del equipo humano.

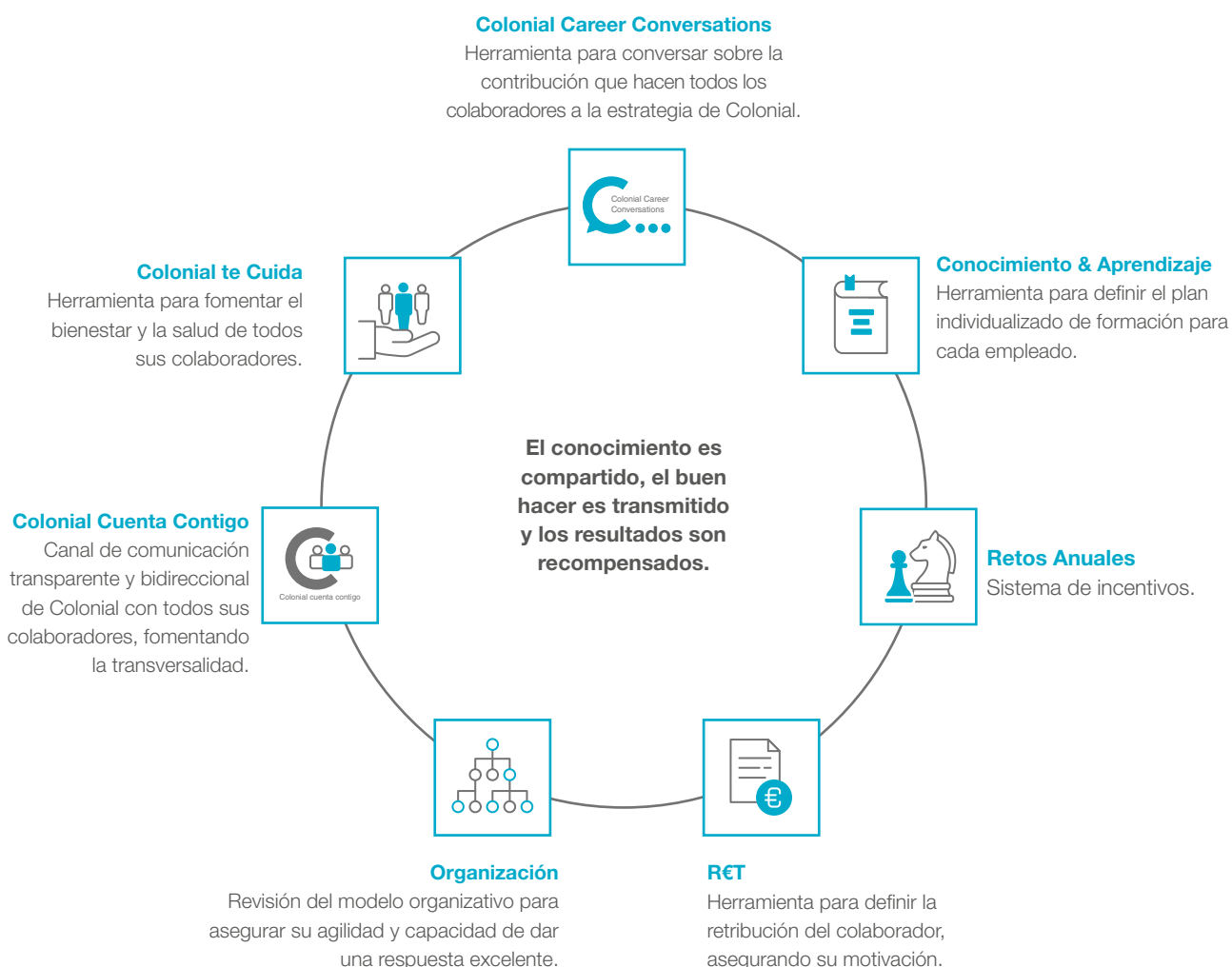
9.1.1 Plan Estratégico en Recursos Humanos

Con el objetivo de impulsar la creación de valor sostenible a través del pilar social del Plan Estratégico de ESG, durante 2020 Colonial ha seguido poniendo en práctica el **Plan Estratégico de Recursos Humanos *Building our human***

capabilities for Great Performance 2018-2020. El Plan da cobertura al aspecto social, y tiene como objetivo despertar el espíritu de contribución, impacto y valor añadido en el ejercicio de cada una de las funciones que los profesionales de Colonial llevan a cabo diariamente.

El Plan Estratégico está compuesto por cinco campos de interés que buscan desencadenar resultados excelentes y, por ende, una aportación continuada de valor a la corporación y su actividad. Para ello es clave el bienestar del trabajador y su contribución como parte crítica en la creación de la cultura corporativa. Colonial apoya y vela por la diversidad, la igualdad de oportunidades y la inclusión, todo ello recogido en su Plan de Igualdad.

Componentes del Plan Estratégico de Recursos Humanos del Grupo



PRINCIPALES INICIATIVAS DEL PLAN ESTRATÉGICO DE RECURSOS HUMANOS LLEVADAS A CABO EN 2020

El año 2020 refleja la capacidad de Colonial de adaptarse a los nuevos entornos. Los retos planteados para este ejercicio fueron adaptados a las circunstancias pandémicas, a un equipo trabajando en remoto, a una cultura comprometida con el bienestar de sus clientes y de sus trabajadores.

Los proyectos más destacados a lo largo del año han sido, en primer lugar, ser capaces de transitar de un modelo localizado laboral al trabajo en remoto para toda la plantilla. De otra parte, la vigilancia de la salud y el bienestar del conjunto de los empleados, para lo cual hemos desarrollado todo tipo de acciones de adaptación de los espacios, realización mensual de test de control de COVID-19, soporte psicológico y, como piedra angular, un gran protagonismo de la comunicación interna y la creación de nuevos canales, entre ellos redes sociales, para mantener al equipo informado y unido.

Además, hemos podido actualizar nuestra herramienta de evaluación de desempeño “Colonial Career Conversations” a un formato digital y accesible para la totalidad de la plantilla.

El Plan de Igualdad ha sido otro de los proyectos estratégicos que ha consumido una gran parte de nuestra atención e interés, constituyéndose el primer Comité de Igualdad de Colonial, compuesto por ocho miembros a lo largo del último cuatrimestre del año y concluyendo con la publicación del primer Plan de Igualdad de Colonial en el primer trimestre del 2021.

Por último, cabe darle la importancia merecida a nuestra continua voluntad de medir el progreso de nuestras herramientas y acciones con el fin de entender el compromiso y la confianza de nuestros empleados. Para ello, se lanzó la segunda encuesta de clima *Great Place To Work* (GPTW). Esta encuesta se realiza cada dos años, y en 2020 se ha contado con un nivel de participación del 92% (cuatro puntos más que en 2018). Igualmente, se ha evaluado el progreso de los distintos planes de acción creados a partir de las necesidades detectadas en 2018. El resultado ha permitido a Colonial certificarse como un “Gran Lugar para Trabajar” y posicionarse como una de las 50 mejores empresas para trabajar, en la que los empleados confían en las personas para las que trabajan, disfrutan con ellas y están orgullosos de lo que hacen. Cabe destacar un



predominante orgullo de pertenencia de los empleados, considerando además Colonial como un lugar seguro físicamente para trabajar, en el que todos son tratados por igual con independencia de su raza. Además, la honestidad y ética con las que se lleva el negocio son altamente valorados, así como la acogida cuando un empleado se incorpora a la compañía.

En el ámbito de nuestra competencia retributiva Colonial lanzó un estudio de la mano de consultores externos con el objetivo de valorar todas y cada una de las posiciones de la compañía y que posteriormente ha sido el vehículo garante de nuestro análisis de posiciones de igual valor en materia de género. Gracias al proyecto RÉT, Colonial dispone de un mapa de puesto ágil y dinámico que le permite mirar al mercado y gestionar su política compensatoria a través de criterios competitivos y comprensibles y adecuados a la nueva normativa en materia de Igualdad de Género.

En el ámbito de mejorar nuestra capacidad organizativa y transversal, se ha reorganizado el área de Negocio incrementando su capacidad de atender y mirar con mayor atención y eficiencia a nuestro cliente, piedra angular de nuestra estrategia y cultura.



9.1.2 El equipo humano de Colonial

El Grupo Colonial asume un fuerte compromiso con sus colaboradores y considera clave garantizar su bienestar ofreciéndoles un espacio laboral positivo, que ayude a lograr el buen funcionamiento de la compañía y su crecimiento sostenido.

El Grupo basa la gestión de la plantilla en el respeto, la comunicación permanente, la flexibilidad, la formación, la igualdad de oportunidades, la diversidad y la no discriminación por razón de género, edad o discapacidad, y es por ello que en marzo de 2021 la compañía ha publicado su primer *Plan de Igualdad*.

A cierre del año 2020, el Grupo Colonial contaba con una plantilla de 229⁽¹⁾ colaboradores, compuesta por 141 mujeres (un 62%) y 88 hombres (un 38%).

Un 68% (156 empleados) de la plantilla desarrollaba sus funciones en España, y un 32% (73 empleados) en Francia.

El año 2020 ha sido un año por mantener el empleo estable y ser capaces de reducir los costes sin afectar a las personas. Se ha contratado a 31 personas. Asimismo, la antigüedad media de la plantilla es de nueve años, igual que el año anterior.

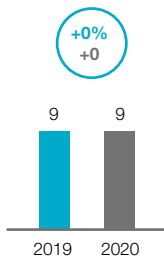
▼ Número de empleados

	2020					2019			Variación	
	Total	Hombre	Mujer	% Hombre	% Mujer	Total	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Comité de Dirección de Colonial⁽¹⁾	8	4	4	50%	50%	8	4	4	0%	0%
Categoría laboral										
CEO, Direcciones Generales y de área	22	13	9	59%	41%	21	13	8	0%	13%
Técnicos titulados y mandos intermedios	89	41	48	46%	54%	101	47	54	-13%	-11%
Administrativos	118	34	84	29%	71%	112	32	80	6%	5%
Total Grupo	229	88	141	38%	62%	234	92	142	-4%	-1%
Edad										
Menos de 30	44	13	31	30%	70%	44	15	29	-13%	7%
30-50	125	51	74	41%	59%	129	54	75	-6%	-1%
Más de 50	60	24	36	40%	60%	61	23	38	4%	-5%
Total	229	88	141	38%	62%	234	92	142	-4%	-1%

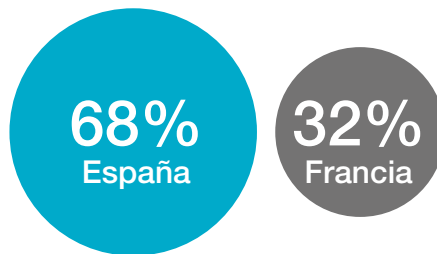
(1) Incluye 53 colaboradores de Utopicus.

EMPLEO ESTABLE Y DE CALIDAD

▼ Antigüedad media



▼ Plantilla Grupo Colonial



9,0%
de índice de rotación⁽¹⁾



99%
de contratos indefinidos



0
accidentes



9 años
de antigüedad media



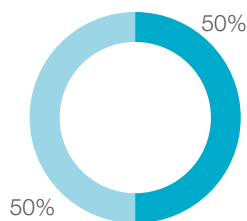
88
hombres



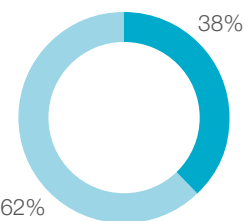
141
mujeres

229
empleados

▼ Comité Dirección Colonial



▼ Grupo Colonial



• Hombres • Mujeres

(1) El índice de rotación solo tiene en cuenta el negocio core estabilizado y por tanto no considera la filial Utopicus.

Debido al contexto de pandemia, la incorporación de nuevos empleados se ha visto reducida respecto a años anteriores. Aun así, cabe destacar que el compromiso del Grupo Colonial con la diversidad y la igualdad de género

en las contrataciones ha quedado intacto. Del total de incorporaciones realizadas en 2020, el 71% fueron mujeres, llegando a representar en la actualidad el 62% de la plantilla total.



▼ ODS 8: TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO

	Evolución de Indicadores		
	2019	2020	Var.
La actividad de Colonial contribuye al crecimiento económico de las comunidades en las que opera mediante la creación de empleo de calidad, su cadena de valor y sus servicios, que facilitan las operaciones de muchas más empresas.	98% de contratos indefinidos	99% de contratos indefinidos	+1%
Estrategias / líneas de acción			
▶ Política de Recursos Humanos	Nueve años de antigüedad media	Nueve años de antigüedad media	+0%
▶ Objetivos y estrategia de crecimiento empresarial			

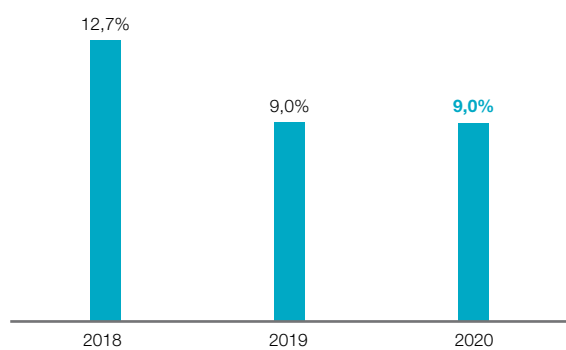
A continuación se presentan los datos de nuevas incorporaciones:

Nuevas incorporaciones	Total	Tasa de nuevas incorporaciones
Género		
Mujer	22	15,6%
Hombre	9	10,2%
Edad		
Menos de 30	18	40,9%
30-50	11	8,8%
Más de 50	2	3,3%
País		
España	25	16,0%
Francia	6	8,2%
Total	31	13,5%



En relación con las salidas de empleados se han registrado 16 bajas, lo que supone una tasa de rotación del 9%, sin tener en cuenta a Utopicus que no forma parte del negocio core estabilizado.

▼ Índice de Rotación⁽¹⁾



(1) El índice de rotación solo tiene en cuenta el negocio core estabilizado y por tanto no considera la filial Utopicus.

Rotación	Total	Tasa de rotación
Género		
Mujer	12	11,6%
Hombre	4	5,4%
Edad		
Menos de 30	4	20,4%
30-50	6	6,1%
Más de 50	6	10,0%
País		
España	8	7,8%
Francia	8	10,8%
Total	16	9,0%



Cabe destacar que el 99% de la plantilla del Grupo cuenta con un contrato de trabajo indefinido, y solo se realizan contratos temporales de forma puntual y circunstancial, lo que proporciona estabilidad en el empleo creado por el negocio.

▼ Tipología de contrato en el Grupo

Tipo de contrato	2020		2019		Variación	
	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal
Categoría laboral						
CEO, Direcciones Generales y de área	22	0	21	0	5%	0%
Técnicos titulados y mandos intermedios	89	0	98	3	-9%	-100%
Administrativos y otros	115	3	110	2	5%	50%
Edad						
Menos de 30	41	3	41	3	0%	0%
30-50	125	0	129	0	-3%	0%
Más de 50	60	0	59	2	2%	-100%
Género						
Mujer	140	1	138	4	1%	-75%
Hombre	86	2	91	1	-5%	100%
País						
España	153	3	157	2	-3%	50%
Francia	73	0	72	3	1%	-100%
Total	226	3	229	5	-1%	-40%

Nota: Estos datos corresponden a 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

En cuanto al tipo de jornada presente, el 97% de la plantilla cuenta con una jornada a tiempo completo, con solo el caso de seis empleados en 2020 con jornada a tiempo parcial.

▼ Tipología de jornada en el Grupo

Tipo de jornada	2020		2019		Variación	
	Jornada completa	Jornada parcial	Jornada completa	Jornada parcial	Jornada completa	Jornada parcial
Categoría laboral						
CEO, Direcciones Generales y de área	22	0	21	0	5%	0%
Técnicos titulados y mandos intermedios	88	1	99	2	-11%	-50%
Administrativos y otros	113	5	107	5	6%	0%
Edad						
Menos de 30	43	1	44	0	-2%	100%
30-50	123	2	124	5	-1%	-60%
Más de 50	57	3	59	2	-3%	50%
Género						
Mujer	137	4	136	6	1%	-33%
Hombre	86	2	91	1	-5%	100%
País						
España	154	2	158	1	-3%	100%
Francia	69	4	69	6	0%	-33%
Total	223	6	227	7	-2%	-14%

Nota: Estos datos corresponden a 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

▼ Promedio de contratos en 2020

	Contrato indefinido	Contrato temporal	Jornada completa	Jornada parcial
Categoría laboral				
CEO, Direcciones Generales y de área	22	0,0	22,0	0
Técnicos titulados y mandos intermedios	96,2	0,6	95,8	1
Administrativos y otros	110,6	2,1	108,7	4
Edad				
Menos de 30	45,8	2,7	48,5	0,0
30-50	122,2	0,0	118,8	3,4
Más de 50	60,8	0,0	59,2	1,6
Género				
Mujer	140,1	2,0	137,1	5,0
Hombre	88,7	0,7	89,4	0,0
Total	228,8	2,7	226,5	5,0

Nota: Es el primer año que se reporta el promedio de contratos.



9.2. Desarrollo del capital humano



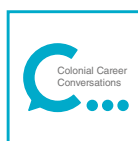
9.2.1 Gestión del conocimiento

En Grupo Colonial creemos que el conocimiento, la investigación y la innovación son requisitos clave para gestionar la estrategia en el marco de la excelencia. Aprender y desaprender nos permite adaptarnos a los mercados que evolucionan y transitan hacia nuevos modelos. Además, es el mejor vehículo para garantizar una cultura y valores enfocados a la excelencia. Fruto de la situación coyuntural vivida con motivo de la COVID-19, hemos priorizado de manera rápida e inmediata la seguridad de todos los empleados y, además de las múltiples medidas tomadas, ha tenido lugar un curso focalizado en la COVID-19, cuyo objetivo principal ha sido concienciar a la plantilla en medidas preventivas y formas de actuar, poniendo siempre en el centro la salud de todos y cada uno. En este proceso hemos cuidado la salud física y psíquica a través de diferentes programas y soporte psicológico facilitado por gabinetes de psicólogos que daban ayuda individual y personalizada.

I. PLAN DE FORMACIÓN

El Plan de Formación del Grupo Colonial se construye desde:

1. Una mirada hacia dentro con el “Colonial Career Conversations”: herramienta de evaluación del desempeño en la que *manager* y *reporter* conversan sobre los diferentes ámbitos que facilitan el crecimiento profesional y la aportación de valor a la compañía.
2. Una mirada hacia el exterior para explorar las tendencias del mercado en la adquisición de nuevas habilidades y competencias.
3. Y un compartir de cada individuo para aprender unos de otros.



*“Aprender requiere unas habilidades.
Desaprender requiere una actitud.”*

Y se centra en:

Formación específica, focalizada en la individualidad, el rol, el equipo o el proyecto.

La formación específica se centra en la capacitación profesional del empleado en el desempeño del puesto de trabajo. El objetivo es crear y garantizar condiciones de acceso a la formación continua para todos los profesionales de la compañía, y anticipar cambios en el sector.

Este 2020, destacamos que en todas las áreas de la compañía ha tenido lugar este tipo de formación.

Formación general, orientada a obtener las capacidades grupales que conformen el ADN de nuestro conocimiento.

Este año 2020, han tenido lugar tres formaciones dirigidas a toda la plantilla: por un lado, dos formaciones recogidas dentro del ámbito de la Formación en Salud Laboral y Seguridad (Prevención de Riesgos Laborales y COVID-19), y por otro lado, formación perteneciente al ámbito de *Compliance*: Prevención de Riesgos Penales y de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo.

Por otra parte, y en continuidad con años anteriores, nuestra formación lingüística. Colonial sigue apoyando y potenciando el desarrollo lingüístico de todos los empleados. Por este motivo, toda la plantilla cuenta con la posibilidad de recibir formación en inglés y en francés financiada al 100% por Colonial. Con la posibilidad de modular la intensidad de aprendizaje en sesiones semanales de un mínimo de dos horas hasta cuatro horas entre inglés y francés.

Adicionalmente, las personas consideradas *High Potential* o *High Performers* tendrán acceso a clases individuales de idiomas basadas en nuestro anterior método de copago: 80% financiado por Colonial y 20% a asumir por el empleado si no cumple con el 85% de asistencia o si no alcanza el objetivo establecido del curso.

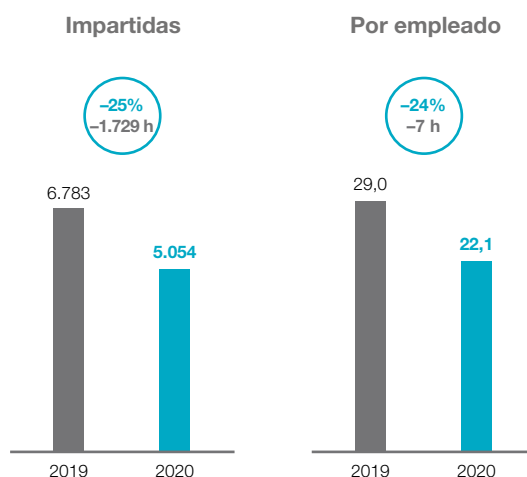
II. PARTICIPACIÓN TOTAL EN FORMACIÓN EN 2020

Como resultado del foco y el impulso en el desarrollo profesional de los colaboradores del Grupo, durante el año 2020 se ha invertido 335.633 € en acciones formativas. No obstante, a raíz de la situación de la COVID-19, la inversión destinada a formación se ha visto reducida. A pesar de ello, en 2020 se ha formado al 93% de los empleados del Grupo. La inversión destinada a formación en 2020 representa el 1,1% y el 2,4% de la nómina en España y Francia, respectivamente.

La inversión en formación abarca diferentes temáticas y habilidades, tanto específicas para el puesto de trabajo del colaborador como transversales.

En relación con el total de horas de formación, en 2020 se han impartido 3.785 horas en España y 1.269 horas en Francia, lo que supone que el Grupo ha impartido un total de 5.054 horas. Estas se traducen en una media de 22,1 horas de formación por empleado. Los datos demuestran el compromiso de Colonial con la formación y desarrollo profesional de su plantilla, incluso en un contexto de pandemia, así como la continuidad del éxito del Plan Estratégico de Recursos Humanos del Grupo.

▼ Horas de Formación



A continuación se muestra una tabla con desglose de las horas de formación de cada país por sexo y categoría laboral.

▼ Participación total en formación en 2020

	2020			2019			Variación		
	España	Francia	Grupo	España	Francia	Grupo	España	Francia	Grupo
Categoría laboral									
Direcciones Generales y de área	208	232	440	1.830	251	2.081	-89%	-8%	-79%
Técnicos titulados y mandos intermedios	532	711	1.243	374	1.016	1.390	42%	-30%	-11%
Administrativos	2.354	326	2.680	2.495	308	2.803	-6%	6%	-4%
Profesionales Utopicus	691	0	691	509	0	509	36%	0%	36%
Total	3.785	1.269	5.054	5.208	1.575	6.783	-27%	-19%	-25%
Género									
Hombre	1.696	519	2.215	2.752	666	3.418	-38%	-22%	-35%
Mujer	2.089	750	2.839	2.456	909	3.365	-15%	-17%	-16%
Total	3.785	1.269	5.054	5.208	1.574	6.783	-27%	-19%	-25%

A continuación, se presentan las horas de formación realizadas por temática, país y género en 2020 y 2019.

▼ 2020

	España			Francia			Grupo		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Desarrollo de personas	142	278	420	154	202	356	296	480	776
<i>Marketing</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tecnología	104	0	104	133	70	203	237	70	307
Finanzas	5	0	5	14	28	42	19	28	47
Ofimática	0	30	30	28	91	119	28	121	149
Gestión de proyectos	72	60	132	0	0	0	72	60	132
Auditoría	17	0	17	7	28	35	24	28	52
Seguridad y Salud Laboral	233	436	669	63	56	119	296	492	788
<i>Compliance</i>	41	71	112	0	0	0	41	71	112
Idiomas	1.082	1.214	2.296	120	275	395	1.202	1.489	2.691
Total	1.696	2.889	3.785	519	750	1.269	2.215	2.839	5.054

▼ 2019

	España			Francia			Grupo		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Herramientas informáticas	111	187	298	77	119	196	188	306	494
<i>Skills</i>	52	108	160	74	203	277	126	311	437
Ciberseguridad	18	33	51	0	0	0	18	33	51
Idiomas	1.805	1.984	3.789	192	180	372	1.997	2.164	4.161
Tecnología	96	0	96	0	0	0	96	0	96
Tesorería y secretariado	8	80	88	0	0	0	8	80	88
<i>Marketing</i>	0	8	8	0	0	0	0	8	8
Fiscal	24	0	24	28	81	109	52	81	133
Recursos Humanos	0	24	24	38	56	94	38	80	118
Otra formación	638	33	671	258	270	528	896	302	1.199
Total	2.752	2.456	5.208	666	909	1.575	3.418	3.365	6.783

▼ Número de empleados formados por el Grupo

	2020			2019			Variación		
	España	Francia	Total	España	Francia	Total	España	Francia	Total
Género									
Hombre	58	22	80	64	25	89	-9%	-12%	-10%
Mujer	98	36	134	97	41	138	1%	-12%	-3%
Total	156	58	214	161	66	227	-3%	-12%	-6%
% Empleados formados	100%	79%	93%	100%	88%	97%	0 p. p.	-9 p. p.	-4 p. p.



▼ ODS 4: EDUCACIÓN DE CALIDAD

	Evolución de Indicadores		
	2019	2020	Var.
Con el objeto de empoderar a sus colaboradores, Colonial invierte de forma significativa en el desarrollo de su capital humano mediante planes de formación y de evaluación. Asegurar que cada empleado tiene objetivos de crecimiento profesional es vital para contar con un equipo motivado y ambicioso.	6.783 horas de formación	5.054 horas de formación	-25%
	29 horas de formación por empleado	22,1 horas de formación por empleado	-24%
Estrategias / líneas de acción	97% empleados formados	93% empleados formados	-4 p. p.
▶ Plan de Formación			

Además de la formación técnica o en idiomas, Colonial impulsa iniciativas que permitan desarrollar los valores corporativos con el objetivo de motivar a los equipos y asegurar la mejor experiencia para los clientes. En ese sentido, parte del Plan de Formación está orientado a promover el conocimiento profundo del producto y servicio del Grupo por parte de los colaboradores.

III. COLONIAL CUENTA CONTIGO

Como parte de las acciones de “Colonial Cuenta Contigo”, en 2020 se han realizado varias actividades para fomentar el sentido de orgullo de pertenencia, así como estar informados de una manera constante y cualitativa sobre la marcha del negocio. Con el objetivo de seguir conectados e informados, se lanzaron semanalmente las sesiones “En Vivo y en Directo”. La iniciativa arrancó en abril de 2020 con el fin de acompañar durante esta etapa a todos y cada uno de los colaboradores, creando entornos digitales de proximidad, cercanía y confianza. Ha sido prioritario demostrar altos grados de transparencia, como valor fundamental para potenciar la credibilidad en un entorno digital más frío y distante.

Conexión, información, participación y creación de puntos de encuentro han sido los pilares de cada una de nuestras acciones: humanizar el negocio en un momento totalmente digital.

A pesar de la COVID-19, “Colonial Cuenta Contigo” ha disfrutado de su tradicional celebración navideña en un año en el que se hace más necesario que nunca agradecer el esfuerzo de todos los empleados. Para ello celebramos un evento original y emotivo de forma virtual con diferentes actividades: charlas para compartir la visión de la compañía en 2021, intercambio de impresiones sobre el año vivido (tanto a nivel personal como profesional), la cocreación de una melodía con una letra creada por diversos grupos de empleados y un sorprendente y emotivo videoclip elaborado por todos nosotros. Este *music experience* nos ha permitido una vez más trabajar en equipo, disfrutar de la transversalidad y reírnos con la imaginación de todos. “Juntos Sumamos” es una canción de todos, donde expresamos cómo nos hemos sentido: es un canto a la alegría, la ilusión, las ganas de seguir construyendo y nuestro propósito de ser los mejores en nuestro ámbito de actuación.

El día de la presentación del evento se hizo llegar a todos los empleados una caja gourmet personalizada para hacer un brindis “virtual” juntos.



IV. COLONIAL: GREAT PLACE TO WORK

Cada dos años Colonial realiza una encuesta de clima. Este año a través de la metodología Great Place To Work®, hemos alcanzado un resultado que nos ha llevado a certificarnos como un gran lugar para trabajar (GPTW entiende por un Gran Lugar para Trabajar aquel en el que uno confía en las personas para las que trabaja, disfruta con ellas y está orgulloso de lo que hace). Por otra parte, hemos evaluado el progreso de los distintos planes de acción creados a partir de las necesidades detectadas en 2018.

Adicionalmente a la certificación obtenida, Colonial se ha posicionado entre las 50 mejores empresas para trabajar. GPTW ha auditado las políticas y prácticas en gestión de personas, y el resultado de dicha auditoría nos ha elevado a la puntuación para estar entre las 50 mejores empresas para trabajar.

El índice de participación en la encuesta fue del 92% (cuatro puntos por encima al resultado alcanzado en 2018). Entre otros aspectos, cabe destacar un predominante orgullo de pertenencia de los empleados, considerando además



Colonial un lugar seguro físicamente para trabajar, en el que todos son tratados por igual con independencia de su raza. Además, la honestidad y ética con las que se lleva el negocio son altamente valorados, así como la acogida cuando un empleado se incorpora a la compañía.

Las dimensiones mejor valoradas han sido:



Orgullo de pertenencia

La dimensión ORGULLO mide el sentimiento de orgullo de los empleados de Colonial por su propio trabajo, por el equipo del que forman parte y por la propia empresa.

Los empleados se sienten orgullosos ante los logros conseguidos con su trabajo y les gusta acudir a la oficina para trabajar y socializar. Consideran Colonial un excelente lugar para trabajar, estando orgullosos también de la excelencia que caracteriza el servicio ofrecido a los clientes.



Credibilidad

La dimensión CREDIBILIDAD mide el grado en el que los empleados perciben a los superiores como creíbles y dignos de confianza, al evaluar sus percepciones sobre las prácticas de comunicación, y la competencia y la integridad de los responsables y directores.

En este sentido, los empleados de Colonial destacan la visión clara de los superiores de hacia dónde va el negocio y el conocimiento para llevar el mismo de una manera competente. Asimismo, y a nivel de desarrollo de personas, destacan la confianza a la hora de delegar y el acompañamiento recibido.



Camaradería

La dimensión CAMARADERÍA mide el sentimiento de camaradería de los empleados en el lugar de trabajo al evaluar la calidad de las relaciones, la hospitalidad y la colaboración dentro del lugar de trabajo.

En línea con lo explicado anteriormente, los empleados sienten que son ellos mismos en su puesto de trabajo y en la relación con sus compañeros, con quien pueden contar en todo momento. Además, destacan el “hacer sentir como en casa” a cualquier persona de la compañía.

9.2.2 Desarrollo profesional

I. EVALUACIONES PROFESIONALES

Mientras que el año 2020 fue el momento de crear, 2021 es el año de poner en marcha y alcanzar el objetivo que hace un año se definió como “evaluar digitalmente al 100% de los empleados en 2021”. En 2020 se ha realizado una evaluación del desempeño a un 45% de la plantilla.

“Colonial Career Conversations” es una herramienta ágil basada en el método de *coaching* conversacional. Pretende empoderar a cada individuo con la gestión y responsabilidad de su desarrollo y crecimiento personal y profesional de forma constructiva. Este 2020 “CCC” ha sido mejorado y también digitalizado.

En este proceso, cabe también destacar la formación a toda la plantilla en la técnica de la conversación, enfatizando aspectos como dar y recibir *feedback*, y fijación de metas Smart.

II. PLAN DE SUCESIÓN

Con la intención de asegurar una visión a futuro y sostenible de las posiciones clave del Grupo, Colonial ha elaborado un Plan de Sucesión para las posiciones directivas y otros cargos fundamentales. Este Plan se incluye en el Plan de Contingencia para Crisis de Colonial y ha requerido un trabajo previo de gestión e identificación del talento clave de la compañía. Para ello se ha utilizado la herramienta PPP (“Performance & Potential Picture”).

9.2.3 Compensación y retribución “R€T”

Para garantizar una retribución equitativa y acorde con la nueva normativa en materia de Igualdad de Género, la organización cuenta con un mapa de retribución y una política de retribución que revisa de una manera constante y con soporte de consultores externos para velar por la coherencia y adecuación de nuestras

prácticas retributivas y las del mercado teniendo en cuenta:

- ▶ De cada empleado: contribución, aportación de valor e impacto en los resultados.
- ▶ Principio de igualdad de retribución entre hombres y mujeres.
- ▶ Datos salariales del mercado, a través de encuestas nacionales o de la propia industria.

Por otro lado, la **política de retribución** del Grupo Colonial se estructura en los siguientes tres pilares:



La adecuación de la retribución a cada puesto de trabajo. Se utilizan herramientas para evaluar la contribución (3C) y el soporte de estudios de mercado para operar dentro de la objetividad.



Igualdad de oportunidades. La política retributiva se construye desde la recomendación de expertos externos que asesoran al Grupo continuamente acerca de las prácticas del mercado.



Competitividad respecto al mercado. Colonial mira hacia fuera y pretende que su oferta de trabajo, desarrollo, compensación, y crecimiento profesional y personal sea retadora y competitiva en el mercado.



El sistema retributivo del Grupo se compone de:

- ▶ Salario fijo.
- ▶ Salario variable.
- ▶ Beneficios sociales y formativos.

La parte fija del salario se analiza anualmente para garantizar que se encuentra en línea con los pilares de la Política de Retribución y mercado. Además, es uno de los temas que se incluyen en las “Colonial Career Conversations”.

Colonial tiene un firme compromiso con el cumplimiento del Plan Estratégico ESG del Grupo. En consecuencia, los hitos a alcanzar cada año forman parte de los objetivos personales de los empleados. El Presidente y Consejero Delegado, así como el Comité de Dirección, tienen una parte de su remuneración anual variable vinculada a la

consecución e implantación de los objetivos del Plan Estratégico ESG.

Con el objetivo de evaluar la equidad de la remuneración en Colonial España, se estudia la brecha salarial en profundidad. En la tabla a continuación se presenta la brecha salarial para cada una de las categorías profesionales.

Para más información sobre la brecha salarial se puede consultar el Plan de Igualdad de Colonial España a través del siguiente [link](#).

Por otra parte, considerando el salario mínimo legal vigente, la ratio del salario de la categoría inicial estándar en España respecto al salario mínimo en España es de 1,89 para las mujeres y 1,83 para los hombres. Entre tanto, la ratio del salario de la categoría inicial estándar en Francia respecto al salario mínimo en Francia es de 1,84 para las mujeres y 2,35 para los hombres.

Colonial España	2020			2019			Evolución		
	Direc. ⁽¹⁾	Respons.	Admin.	Direc. ⁽¹⁾	Respons.	Admin.	Direc. ⁽¹⁾	Respons.	Admin.
Brecha salarial	-6%	25%	16%	-3%	22%	11%	-3 p. p.	+3 p. p.	+5 p. p.

Dirección: Direcciones Generales y de área.
 Responsables: Técnicos titulados y mandos intermedios.
 Admin.: Administrativos y otros.
 (1) Se excluyen Consejeros Ejecutivos.



La tercera vía de compensación la componen los beneficios sociales. Estos están a disposición de la plantilla, independientemente de su tipo de contrato (indefinido, temporal o a tiempo parcial). En esta línea, el Grupo Colonial

ofrece unos beneficios generales y planes de beneficios específicos para cada negocio y país. En el año 2020 estos beneficios se han mantenido y distribuido de la siguiente manera:

▼ **Beneficios sociales comunes en Colonial España y SFL - Miles de euros**

	2020	2019	Variación
Seguro médico	297	276	8%
Seguro vida y accidentes	164	177	-7%
Tickets restaurante	179	206	-13%
Total	640	659	-2%

▼ **Beneficios sociales específicos de Colonial España - Miles de euros**

	2020	2019	Variación
Parking	1,4	6	-77%
Lote de Navidad, cena de Navidad, regalo canastilla, eventos de empresa y otros	15	158	-91%
Total	16,4	164	-90%

▼ **Beneficios sociales específicos de SFL - Miles de euros**

	2020	2019	Variación
Plan de pensiones - PERCO ⁽¹⁾	205	222	-8%

(1) PERCO corresponde a las siglas "Plan d'épargne pour la retraite collectif", sistema de ahorro empresarial utilizado en Francia.

Cabe destacar el ahorro para la jubilación de los empleados de SFL en Francia. En 2020 se ha continuado con la contribución uniforme al PERCO y el importe máximo ha aumentado de 4.500 a 4.860 euros al año. Esta se complementa con otros beneficios, como una cuenta de ahorro de tiempo que prevé la monetización del tiempo de

vacaciones no utilizado y su transferencia al PERECO (PER d'entreprise Collectif, sustituto al PERCO), vales de servicio universal financiados en su totalidad por la empresa y su comité de empresa, y la participación del empleador en la financiación de los gastos de restauración (vales de almuerzo y/o restaurante interempresarial).

9.2.4 Representantes de los trabajadores

El Grupo Colonial está comprometido con el cumplimiento de las disposiciones de los convenios de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), entre ellas el respeto por la libertad de asociación y el derecho a la negociación colectiva.

Tanto en España como en Francia existe un órgano de representación de los empleados, acorde con lo que marca la legislación vigente y en disposición de ser colaboradores en aquellas circunstancias que las necesidades e inquietudes que puedan tener los empleados de cada empresa lo requieran.

El Comité de Empresa de Colonial está compuesto por seis miembros, de los cuales cinco pertenecen a las oficinas de Barcelona y uno a las oficinas de Madrid. Durante 2020 se han incrementado notablemente las reuniones con el objetivo de estar más cerca en todo el proceso pandémico, realizando reuniones quincenales en una primera instancia y mensuales desde septiembre. Los principales temas tratados, además del funcionamiento ordinario de la compañía y del Comité, han estado relacionados con la COVID-19, el Control de jornada, reorganizaciones, Plan de Igualdad, Plan de incentivos, desarrollo del equipo humano y *Team Building*. En España, los empleados están cubiertos por los convenios colectivos provinciales del sector de la construcción y los convenios colectivos del sector de la publicidad de Madrid y Barcelona.

En cuanto al órgano de representación de SFL, la Delegación Unificada de los Empleados, cuenta con un total de ocho miembros que representan los distintos departamentos de la compañía. La finalidad de la Delegación es abordar las prioridades de los empleados en el ámbito laboral, como la promoción de un ambiente laboral óptimo en entorno COVID-19, la formulación de propuestas de cambios en este ámbito y su comunicación formal para que estas sean contempladas en el Convenio Colectivo. El Convenio Colectivo aplica a los empleados de Colonial y en Francia es el Convenio IDCC 152.

% de empleados cubiertos por Convenio Colectivo	2020	2019
España	98%	98%
Francia	100%	100%
Grupo	99%	99%



9.3. Diversidad, equidad e igualdad de oportunidades



La relación de Colonial con sus colaboradores, y la de estos entre sí, se basa en el respeto mutuo, la igualdad de trato y de oportunidades.

En línea con su Código Ético y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) el Grupo Colonial rechaza cualquier tipo de discriminación por cuestiones personales, físicas o sociales de sus empleados. Asimismo, promueve la igualdad de trato entre hombres y mujeres en lo que se refiere al acceso al empleo, a la formación, a la promoción y a las condiciones de trabajo. Colonial trabaja para aprobar una política contra todo tipo de discriminación y para formalizar las medidas de gestión de la diversidad en 2021.

En 2020, el Grupo Colonial ha seguido trabajando en la implementación de diversas acciones a través de su Plan de Igualdad que persiguen garantizar la igualdad de trato en todas las fases de la relación laboral. Dentro del marco del Plan Estratégico en ESG, Grupo Colonial ha definido los siguientes compromisos en este ámbito:

- ▶ Esforzarse por obtener, en la medida de lo posible, el mismo número de candidatas y candidatos en los procesos de selección.
- ▶ Promover una mayor diversidad (género, edad, origen, etc.) de la plantilla en todas las categorías profesionales.
- ▶ Favorecer, en la medida de lo posible, la contratación de personas con discapacidad, así como colaborar con organizaciones que promueven el acceso al mercado laboral de este colectivo.
- ▶ Garantizar el acceso igualitario de mujeres y hombres a las oportunidades de formación.
- ▶ Equiparar los derechos de paternidad y maternidad con el objetivo de proteger el interés del/de los neonatos y los hijos.



▶ ODS 5: IGUALDAD DE GÉNERO / ODS 10: REDUCCIÓN DE LAS DESIGUALDADES

	Evolución de Indicadores		
	2019	2020	Var.
En línea con su Código Ético, el Grupo Colonial rechaza cualquier tipo de discriminación por cuestiones personales, físicas o sociales de sus empleados. Asimismo, promueve la igualdad de trato entre hombres y mujeres en lo que se refiere al acceso al empleo, a la formación, a la promoción y a las condiciones de trabajo.	61% mujeres en el Grupo	62% mujeres en el Grupo	+1 p. p.
Estrategias / líneas de acción			
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Promover una mayor diversidad (género, edad, origen, etc.) de la plantilla en todas las categorías profesionales. ▶ Garantizar el acceso igualitario de mujeres y hombres a las oportunidades de formación y que las diferencias salariales se soportan en el desempeño, contribución, conocimiento e impacto en la organización. ▶ Equiparar los derechos de paternidad y maternidad con el objetivo de proteger el interés del/de los neonatos y los hijos. 	23% mujeres en el Consejo	27% mujeres en el Consejo	+4 p. p.

- ▶ Definir las acciones de capacitación necesarias para favorecer la reincorporación a la compañía de las personas empleadas que regresan al trabajo tras disfrutar de un permiso vinculado al nacimiento de un bebé.
- ▶ Garantizar que las diferencias salariales se soportan en el desempeño, contribución, conocimiento e impacto en la organización.

Estos compromisos se han traducido en acciones concretas durante 2020:

I. PLAN DE IGUALDAD

En noviembre de 2019 Colonial firmó el Compromiso con el Plan de Igualdad. El primer paso para el desarrollo del Plan ha sido la constitución del Comité de Igualdad, que a lo largo de 2020 ha negociado y diseñado el Plan de Igualdad que se ha publicado el 5 de marzo de 2021 y del cual salen más de 25 acciones que realizar a lo largo de los próximos cuatro años. Sus principales acciones son:

1. **Crear una guía de principios de selección**, con el objetivo de disponer de un proceso interno de selección y contratación de futur@s emplead@s que cumpla con los criterios de igualdad para equilibrar ratios de género en puestos y categorías.
2. **Crear una política de promoción interna** con el objeto de priorizar la promoción interna a la contratación externa siempre que el empleado cumpla con los requisitos del puesto. Velar por implementar políticas de desarrollo y formación para potenciar promoción interna, así como movimientos horizontales interdepartamentales.
3. **Conciliación.**
 - ▶ Revisión de los horarios de trabajo para fomentar la conciliación de ambos géneros.
 - ▶ Mayor flexibilidad horaria en las entradas y las salidas.
 - ▶ Ampliación de permisos del Estatuto de los Trabajadores (ET) y del Convenio Colectivo de la Construcción que ofrecen a los emplead@s y otros incentivos.

4. **Formación Profesional.** Velar por que los planes de formación anual garanticen la igualdad de acceso independientemente del género y de las medidas de conciliación. Que el plan de formación anual recoja las necesidades formativas adecuadas a la estrategia de Colonial, garantizando que las oportunidades formativas velen por la igualdad de género y oportunidades.
5. **Equidad en la asignación de formación.** Velar por la distribución de la inversión formativa en condiciones de igualdad de género y oportunidades.
6. **Clasificación profesional.** Redefinición de la clasificación profesional para adaptarla al nuevo modelo organizativo y revisar que no existen diferencias de género.

En Francia, SFL negoció y concluyó, en diciembre de 2017, un acuerdo sobre igualdad profesional entre hombres y mujeres para los siguientes tres años, concluyendo una serie de medidas con objetivos e indicadores de progreso en tres áreas específicas: contratación y acceso al empleo, promoción profesional a través de la formación profesional y la remuneración real.

II. MEDIDAS DE CONCILIACIÓN

En 2020, 11 personas disfrutaron de permisos vinculados a un neonato en la organización, ocho mujeres y tres hombres. Tanto en España como en Francia, el 100% de las personas que disfrutaron del permiso han vuelto al trabajo y siguen en Colonial 12 meses después.

Grupo Colonial ha seguido trabajando en la implementación de procedimientos y herramientas que permitan la conciliación entre la vida laboral y la vida profesional, así como la desconexión laboral de sus profesionales. En ese sentido, la organización vela por cumplir con los siguientes requisitos:

- ▶ Ofrecer horarios razonables que permitan al empleado/a conciliar la vida laboral y profesional. Además, en 2020, con el contexto de la pandemia, se ha desarrollado la posibilidad de teletrabajar.
- ▶ Promover la corresponsabilidad en el ámbito de conciliación familiar como medida de equiparación de roles.

- ▶ No discriminación por el hecho de ser padres.
- ▶ Transmitir apoyo y alegría por el anuncio de una futura paternidad. ¡Se celebra la vida!
- ▶ Obsequiar al empleado/a en el momento del nacimiento del bebé.
- ▶ Ofrecer información a sus empleados sobre sus trámites y derechos legales por paternidad/maternidad.
- ▶ Ser flexible ante la realidad a la que se enfrenta cada empleado en su nueva situación parental.
- ▶ Mostrar flexibilidad respecto a trámites con pediatras, urgencias médicas y reuniones escolares.
- ▶ Apoyar su crecimiento laboral sin discriminación de género, pero especialmente a las mujeres que tengan hijos y quieran crecer en sus responsabilidades.
- ▶ Respetar el tipo de baja que elijan sus empleados: maternal, paternal o compartida.

Innovar al ofrecer a los nuevos padres las herramientas para desarrollar y mejorar su función de padres.

III. DIVERSIDAD DE GÉNERO

Como se ha indicado anteriormente, Grupo Colonial fomenta la diversidad de género en todos los niveles de la plantilla, así

como en las iniciativas llevadas a cabo por la Dirección de Recursos Humanos. En ese sentido, no solo se impulsa la contratación y promoción de mujeres, sino también el desarrollo profesional.

En SFL, durante 2020, las mujeres que se beneficiaron de al menos una actividad de capacitación durante el año representan más del 60%, con una duración promedio de 21 horas (24 horas para los hombres). Teniendo en cuenta la plantilla a 31 de diciembre de 2020, las tasas de acceso a la formación profesional fueron del 73% para los hombres y del 83% para las mujeres.

En Francia, como parte de la negociación anual sobre salarios, en el año 2019, se realizó un informe para debatir la brecha salarial entre hombres y mujeres. Las partes señalaron la ausencia de cualquier forma de discriminación basada en el sexo y pidieron la necesidad de respetar el principio de igualdad de remuneración al asignar aumentos individuales. Entre 2019 y 2020, el salario básico (excluyendo variables) de las mujeres aumentó en promedio un 3,3%, con una fuerza laboral constante en comparación con el 3% para los hombres.

IV. DIVERSIDAD DE EDAD

Colonial se compromete a respetar el principio de no discriminación basado en la edad de sus empleados, ya que un 26% de su plantilla tiene más de 50 años, y solo el 19% es menor de 30 años.



V. DIVERSIDAD DE CAPACIDADES

Colonial cuenta con un 1% de su plantilla con capacidades diversas. Además, procura colaborar con iniciativas y organizaciones que fomenten la diversidad de capacidades.

Como parte de su política para apoyar la integración profesional de los trabajadores discapacitados, SFL renovó su apoyo financiero en 2020 para el funcionamiento de las actividades de ADAPT (asociación para la integración social y profesional de las personas discapacitadas). El apoyo es parte de un subsidio anual y una asignación de una parte de su impuesto de aprendizaje para el año en cuestión.

SFL también solicitó los servicios de la empresa ANRH, una empresa que se incluye en la categoría de establecimientos y servicios de asistencia laboral (ESAT). Además, también se suscribió a la asociación ARPEJEH, que tiene como objetivo promover la capacitación, la calificación y el empleo de personas con discapacidad mediante el apoyo a estudiantes de 15 a 30 años en su curso de capacitación y la construcción de su proyecto profesional.

En la siguiente tabla se presenta la diversidad de género en el Grupo Colonial en detalle por distintos grupos laborales:

	2020				2019			
	Mujeres		Hombres		Mujeres		Hombres	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Consejo de Administración	3	27%	8	73%	3	23%	10	77%
Comité de Dirección Colonial ⁽¹⁾	4	50%	4	50%	4	50%	4	50%
Responsables del Grupo ⁽²⁾	57	51%	54	49%	58	51%	56	49%
Resto de la plantilla ⁽³⁾	84	71%	34	29%	80	71%	32	29%

	2020		
	Menores de 30 años	Entre 30 y 50 años	Mayores de 50 años
Consejo de Administración	0	1	10
Comité de Dirección Colonial ⁽¹⁾	0	4	4
Responsables del Grupo ⁽²⁾	18	65	28
Resto de la plantilla ⁽³⁾	26	60	32

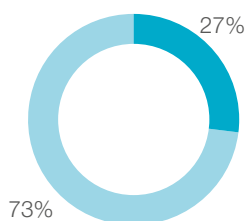
(1) Miembros del Comité de Dirección excluyendo al Presidente.

(2) Incluye Direcciones Generales y de área y Técnicos titulados y mandos intermedios.

(3) Incluye Administrativos y otros.

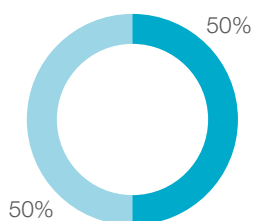
Nota: Este es el primer año que se reporta la diversidad por grupos de edad.

Consejo de Administración



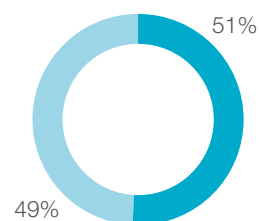
• Mujeres • Hombres

Comité de Dirección Colonial



• Mujeres • Hombres

Responsables del Grupo



• Mujeres • Hombres

9.4. Salud, seguridad y bienestar



9.4.1 Salud y seguridad laboral

A fin de proporcionar un entorno seguro y estable a sus profesionales, el Grupo Colonial aplica la normativa vigente en materia de Salud y Seguridad, y dispone de medidas de prevención de riesgos laborales a fin de prevenir y minimizar cualquier incidente.

El Servicio de Prevención Ajeno (SPA) se encarga de realizar la evaluación de riesgos laborales de todos los puestos de trabajo, así como del resto de espacios de las oficinas, planificando y proponiendo medidas correctivas si fueran necesarias para prevenir posibles accidentes. La evaluación de riesgos laborales se realiza conforme a la legislación vigente y teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad, las características de los puestos de trabajo y de los trabajadores que los desempeñan. De esta manera, se establecen las prioridades en las acciones de reducción, eliminación y control de los riesgos identificados.

En caso de tener lugar un accidente o cualquier daño potencial en la salud de los empleados, se comunica al área de Recursos Humanos y a la interlocutora con el SPA, se cumplimentan los partes internos y, en caso de ser necesaria la atención de una persona accidentada, la comunicación con la mutua de accidentes. En función de estos partes, se procede a la respectiva investigación del accidente y, si es necesario, se revisan los riesgos evaluados y planificados de las actividades preventivas para evitar que los factores que pudieran originar un accidente vuelvan a repetirse.

En 2020 se han realizado las revisiones médicas periódicas a todos los empleados, así como la formación *on-line* en Prevención de Riesgos Laborales y COVID-19. Igualmente, toda persona que se incorpora a la compañía debe realizar obligatoriamente un curso de Prevención de Riesgos Laborales.

En el caso de Francia, SFL ha adoptado, dentro de su política de recursos humanos, el compromiso del Grupo Colonial con la Salud y Seguridad de sus profesionales. En este sentido, tras la reflexión global sobre la optimización de la calidad de vida en el trabajo realizada en 2017, la compañía se ha fijado como objetivo renovar la encuesta Calidad de Vida en el Trabajo (QVT) al menos cada dos años,

a fin de identificar posibles puntos de mejora en esta materia. No obstante, por el contexto de la pandemia de 2020 esta encuesta no pudo realizarse y se espera realizar nuevamente en 2021.

En Francia, en 2020 SFL siguió una política activa en términos de preservación de la salud y la seguridad de sus empleados, que ha resultado en particular en:

- ▶ La continuación del programa de formación de Socorristas en Primeros Auxilios en el Trabajo (SST).
- ▶ La renovación de la formación dedicada a la extinción de incendios en coordinación con la empresa APAVE.
- ▶ Reciclaje de las autorizaciones eléctricas de los empleados afectados.

En España, Colonial cuenta con un Comité de Salud y Seguridad, integrado por cuatro personas (dos en representación de la Dirección de la compañía, y otras dos en representación de las personas empleadas) que representa al 100% de la plantilla de la organización. Este Comité 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.

Desde que se inició el estado de alarma debido a la COVID-19 se ha incrementado el número de reuniones con el Comité de Seguridad y Salud a carácter quincenal en vez de trimestral para la correcta coordinación y ejecución de las medidas recomendadas por las autoridades sanitarias y posteriormente implantadas en nuestras oficinas. Los temas más destacados en estas reuniones se han centrado en el bienestar físico y psicológico de nuestros empleados para que pudiesen desarrollar su actividad profesional de la manera más adecuada y segura.

PRINCIPALES TEMÁTICAS TRATADAS:

- ▶ Información y recomendaciones sobre la COVID-19 (vía comunicados, intranet, señalética, etc.).
- ▶ Planificación de revisiones médicas y formación *on-line* PRL y COVID-19.

- ▶ Soporte psicológico a los empleados.
- ▶ Trabajo en remoto.
- ▶ Guía reincorporación post-COVID-19.
- ▶ Modalidad de trabajo presencial por turnos. El personal vulnerable tiene la posibilidad de seguir trabajando en remoto.
- ▶ Información de la compra de EPI recomendados por Sanidad.
- ▶ Colocación de mamparas interpersonales en los puestos de trabajo.
- ▶ Test serológicos y PCR para los empleados que lo soliciten.
- ▶ Auditoría COVID-19 por Quirón Prevención.

En 2020, para poder gestionar la actividad laboral en el contexto de la pandemia, Colonial ha elaborado un protocolo interno, que se actualiza regularmente, y que se comparte con todos los empleados como guía de actuación en caso de sospecha de COVID-19. Ponemos a su disposición un gestor interno designado por la empresa, disponible las 24 horas del día y los siete días de la semana, al que cualquier empleado puede contactar para exponerle su caso particular. En ese momento, se activa el plan de actuación donde se pone en conocimiento de la situación al doctor asignado de nuestro servicio de prevención ajeno, se asesora al empleado y en menos de 24 horas puede desplazarse a un laboratorio para realizarse un test. En caso de confirmarse un caso positivo, se activa el rastreo de posibles contactos estrechos en el marco profesional, así como se realiza una limpieza exhaustiva de las zonas afectadas. En estos tiempos de incertidumbre queremos transmitir tranquilidad, confianza y seguridad a todo el equipo.

Adicionalmente, Colonial, con el fin de garantizar un proceso seguro en la reincorporación a la actividad post-COVID-19, ha solicitado una auditoría a Quirón Prevención para verificar los protocolos de seguridad en nuestras oficinas. Nuestro servicio de prevención ajeno ha confirmado que todas las medidas preventivas adoptadas y establecidas para evitar y limitar la expansión de la

COVID-19 en sus oficinas son elevadas y adecuadas a su estructura. En el resultado del informe realizado se destaca la dedicación y esfuerzo de la organización respecto a la implantación, los medios aportados y el alto grado de participación de los trabajadores. En Colonial lo más importante son las personas y nuestra seguridad.

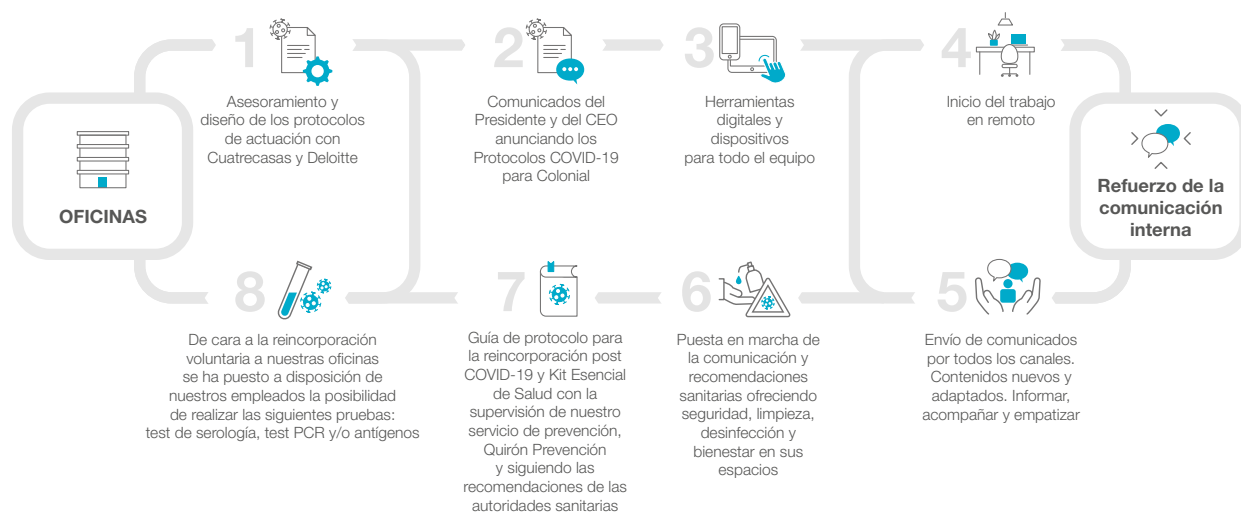
Este año, el bienestar y la salud han cobrado todavía más relevancia a causa del marco provocado por la pandemia mundial de la COVID-19. A través de varios canales internos, el Grupo Colonial ha mantenido informado, más que nunca, a todos sus empleados sobre la pandemia provocada por la COVID-19 ha reaccionado rápido ante esta crisis que nos ha afectado tanto a nivel profesional como personal. El Grupo se ha mostrado especialmente sensible y cercano con todos los empleados que han sufrido de cerca las consecuencias físicas y psicológicas derivadas de esta situación.

Con el asesoramiento de grandes consultoras, se han elaborado los primeros protocolos de actuación para nuestros empleados, clientes y proveedores con el objetivo de informar y poner en marcha los protocolos y planes de contingencia de la empresa frente a la pandemia.

Gracias al esfuerzo del departamento de IT se ha proporcionado a todo el equipo las herramientas informáticas y digitales necesarias para trabajar en remoto durante este periodo.

Se ha elaborado un Plan de Comunicación Interna para que nuestros empleados estén informados, apoyados y asesorados, creando de esta manera una nueva cultura (ahora "virtual").

Colonial ha puesto a disposición de todos los empleados una guía de protocolo para la reincorporación a nuestras oficinas con la supervisión de nuestro servicio de prevención ajeno, Quirón Prevención, y siguiendo las recomendaciones de las autoridades sanitarias. Esta guía se ha ido actualizando a medida que se han presentado nuevos acontecimientos. Tiene como objetivo explicar cómo se han adaptado las oficinas siguiendo las recomendaciones de las autoridades sanitarias (dispensadores de gel, EPI, *health welcome pack*, turnos por empleados y días), los protocolos de higiene recomendados y los espacios que van a permanecer cerrados, así como los aforos en las salas de reuniones y despachos.



Colonial ha cumplido con todas las recomendaciones y normativas de las autoridades sanitarias ofreciendo seguridad, limpieza, desinfección y bienestar en sus espacios.

Bajo el lema “Deja que tus ojos hablen por ti” se han proporcionado a todos los empleados unas cómodas, seguras y elegantes mascarillas reutilizables de tela para seguir cuidando de nuestros empleados.

Todos han podido disfrutar de una mascarilla higiénica reutilizable con certificación UNE 0065/2020 España - CWA17553 Europa. Cuidamos los detalles y cada mascarilla viene conjuntamente con una cinta de seda para colgarla y una práctica funda donde se puede guardar y lavar cómodamente.

Además, en SFL, durante la fase de generalización del teletrabajo derivada de la pandemia, se prestó especial atención a la prevención de los riesgos psicosociales asociados a esta organización del trabajo, con la elaboración y distribución de guías internas para los empleados y sus responsables. Asimismo, la configuración y ubicación de las oficinas de SFL facilitó un retorno presencial paulatino de los empleados que así lo deseaban y, de esta manera, poder mantener el vínculo colectivo con la empresa y el ámbito laboral.



PRUEBAS COVID-19

De cara a la reincorporación voluntaria a nuestras oficinas hemos puesto a disposición de nuestros empleados la posibilidad de realizar las siguientes pruebas: test de serología, test PCR y/o antígenos. Esta dinámica ha continuado a lo largo de todo el año 2020, permitiendo a todos los empleados realizarse mensualmente estas pruebas. Para facilitar la logística en desplazamientos y evitar aglomeraciones, un equipo sanitario se ha trasladado a las oficinas para realizar dichas pruebas y así obtener un mapa de salud de nuestros empleados. Los familiares de primer grado de los empleados también tienen la opción de realizarse test PCR y/o antígenos trimestralmente.



▼ ODS 3: SALUD Y BIENESTAR

	Evolución de Indicadores		
	2019	2020	Var.
Colonial apuesta por asegurar, más allá de la seguridad de sus colaboradores, su salud y bienestar. Siendo ambiciosos con medidas más allá de la legalidad, Colonial busca crear entornos y facilidades que se sumen a una vida saludable dentro y fuera del trabajo para sus equipos.	0 incidentes de incumplimiento relacionados con salud y seguridad	0 incidentes de incumplimiento relacionados con salud y seguridad	0%
Estrategias / líneas de acción	3 accidentes	0 accidentes	-3 accidentes
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Formación en Prevención de Riesgos Laborales ▶ Revisiones médicas ▶ Medidas en bienestar: jornada flexible, espacios ergonómicos, talleres de <i>Mindfulness</i>, etc. 	0 enfermedades profesionales	0 enfermedades profesionales	0%

INDICADORES DE ACCIDENTABILIDAD

Grupo Colonial, en su compromiso por la seguridad de sus empleados, realiza una monitorización de los principales indicadores en este ámbito. En 2020 no se registraron accidentes laborales en el ámbito del trabajo.

▼ Accidentabilidad

	2020	2019
Accidentes laborales	0	3
Accidentes <i>in itinere</i>	3	5
Índice de frecuencia ⁽¹⁾	0	1,6
Índice de frecuencia de accidentes con graves consecuencias	0	0
Índice de gravedad ⁽²⁾	0	52,97

Nota: Las horas de absentismo y la tasa de 2019 se han recalculado por un cambio de criterio en el cálculo.

(1) (Nº de accidentes laborales con baja/total de horas trabajadas) × 200.000.

(2) (Nº de días de baja derivado de un accidente laboral/total de horas trabajadas) × 200.000.

En este mismo periodo no se ha registrado ninguna enfermedad profesional, resultado que refuerza el enfoque de prevención de riesgos psicosociales y mejora de la calidad de vida en el trabajo. Igualmente, cada dos años se realizan revisiones médicas a los empleados.

Por último, la tasa de absentismo ha incrementado a un 13,1% en 2020, en comparación con un 2,8% en 2019. El número total de horas de absentismo para el Grupo en 2020 ha sido de 9.909.

▼ Absentismo - Colonial España

	2020	2019	Variación
Número de horas de absentismo	9.909	8.763	1.146
Tasa de absentismo	2,5%	2,3%	0,1

Nota: Las horas de absentismo y la tasa de 2019 se han recalculado por un cambio de criterio en el cálculo.

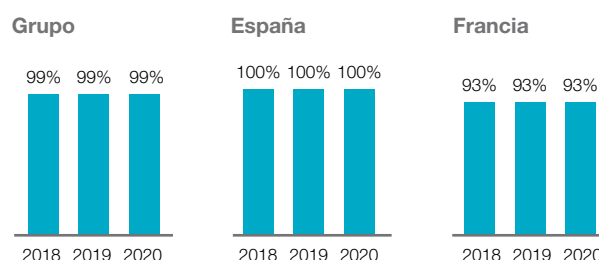
9.4.2 Salud y seguridad de clientes y usuarios

En línea con el compromiso de asegurar el bienestar de sus colaboradores, el Grupo lleva su compromiso más allá de su propia plantilla, realizando evaluaciones de seguridad y salud en todos sus activos con el objetivo de evitar riesgos antes de que puedan materializarse. En 2020, el 99% de los activos del Grupo fueron evaluados en seguridad y salud. Este año, un 100% en España y un 93% en Francia de los activos fueron objeto de al menos una de estas evaluaciones.

En esta línea, con el compromiso de proporcionar las mejores condiciones de trabajo tanto a trabajadores como a clientes, el Grupo Colonial va más allá de los requisitos legales e impulsa una serie de iniciativas para hacer más saludables sus edificios, y así reducir su riesgo en relación con la COVID-19, así como el riesgo de contaminación e impacto en las personas. Entre las principales prácticas, se destacan las siguientes:

- ▶ Implementación de guías y procedimientos para la gestión y control de riesgos en materia de salud e higiene.
- ▶ Certificación *Global Safe Site* de Bureau Veritas sobre el cumplimiento de las medidas de seguridad e higiene y evaluación de los protocolos establecidos por la Administración en materia de SARS-CoV-2. En 2020 se obtuvo esta certificación en todos los edificios de explotación en España cuya gestión depende de Colonial. En Francia, SFL obtuvo la certificación RESTART de Bureau Veritas en nueve de los edificios de París.
- ▶ Evaluaciones del Riesgo de las Condiciones de Seguridad de los edificios.
- ▶ Manual para la Coordinación de Actividades Económicas, para la seguridad y salud laboral de trabajadores y demás usuarios de los edificios.
- ▶ Planes de Autoprotección de los edificios.
- ▶ Análisis de la calidad del aire interior, basado en las normas UNE 171330-2:2014 y UNE 100012:2005, que se refieren a la calidad del aire interior, aspectos físico-químicos y microbiológicos.

▼ % de activos que son evaluados para detectar riesgos de salud y seguridad



0

Incidentes de incumplimiento relacionados con salud y seguridad

- ▶ Cumplimiento del Real Decreto 352/2004 para la prevención y control de legionela, así como estudios de sustitución de torres de refrigeración abiertas para evitar riesgos de legionela.
- ▶ Eliminación de materiales y productos que contengan amianto.
- ▶ Establecimiento de evaluaciones de riesgo de exposición al plomo antes de llevar a cabo los trabajos.
- ▶ Eliminación de los transformadores PCB.
- ▶ Eliminación de todos los equipos que contengan refrigerantes HCFC, especialmente el R22.
- ▶ Eliminación de las calderas de fuel.

Además, desde que se inició de la pandemia originada por la COVID-19, se adoptaron medidas para proteger la seguridad de las personas, tanto de los empleados del Grupo como de los usuarios de los edificios (clientes y proveedores). Asimismo, se adoptaron las más exigentes medidas con objeto de continuar proporcionando servicio en los edificios y la actividad de la compañía. Las principales medidas fueron:

- ▶ Establecimiento de protocolos de medidas preventivas a través del refuerzo de los servicios de limpieza:
 - ▶ Ascensores.
 - ▶ Mesa de recepción y mobiliario de zonas comunes.
 - ▶ Aseos comunes.
 - ▶ Puertas de entrada y acceso comunes, pasamanos escaleras.
 - ▶ Tornos de acceso.
 - ▶ Mobiliario de zonas lounge y terrazas comunes.
- ▶ Reunir a todos los equipos de coordinación de actividades empresariales (emergencias) de los usuarios de cada inmueble y solicitar a todos los usuarios de los edificios (clientes y proveedores habituales) que confirmaran a la compañía que disponían de sus propios protocolos de actuación.
- ▶ En caso de un positivo en un edificio, establecer el protocolo de medidas correctivas:
 - ▶ Comunicados al resto de usuarios del inmueble de la planta del edificio donde se haya producido el positivo.
 - ▶ Confirmación de que la empresa afectada haya sanitizado su zona privativa.
 - ▶ Intensificar las medidas de limpieza anteriores en las zonas comunes de todo el inmueble.
 - ▶ Adoptar las siguientes medidas de climatización:
 - ▶ Eliminar el retorno de aire interior en las unidades de tratamiento de aire, con el objeto de que la aportación sea el 100% de aire exterior. Además, configurar los sistemas de ventilación con caudales diferenciados para asegurar una óptima renovación de aire tanto en las áreas privadas como en las áreas comunes de los edificios.
 - ▶ Gestionar las unidades de tratamiento de aire para evitar la contaminación del flujo de impulsión con el de extracción.
 - ▶ Implementar las medidas de verificación adicionales que aseguran que el aporte de aire limpio mantiene el flujo continuo (compuertas cortafuegos, cajas de ventilación, etc.).
- ▶ Estudio, en su caso, de la ampliación del horario de funcionamiento de las unidades de tratamiento de aire de los edificios.
- ▶ Estudio, en su caso, del cambio de filtros tanto de las unidades de tratamiento de aire como de unidades interiores de las zonas afectadas.
- ▶ Limitar el aforo de ascensores, zonas comunes y lavabos, y promover el uso de escaleras.
- ▶ Establecer diferentes franjas horarias de entrada y salida de los edificios para los clientes.
- ▶ Dotar a los inmuebles de información y recomendaciones sobre la COVID-19 (vía comunicados, intranet del inmueble, señalética en todas las zonas comunes, entre otros).
- ▶ Dotar de EPI a los conserjes y vigilantes de los edificios.



- ▶ Colocación de mamparas a los conserjes y vigilantes de los edificios.
- ▶ Llegar a acuerdos comerciales con los clientes de sectores más afectados por la crisis sanitaria.
- ▶ Para los proyectos de rehabilitación y obras: establecer idénticos protocolos y solicitud de protocolos a las empresas contratistas, subcontratistas, *project managers*, coordinadores de seguridad y salud, etc., y todas las empresas vinculadas a una obra.

A nivel global, durante este ejercicio 2020 se ha dotado a la compañía de un Plan de Continuidad de Negocio con objeto de identificar los procesos más críticos y los tiempos de indisponibilidad máximos de los mismos, identificando a los diferentes responsables de dicho plan y los roles y funciones de los diferentes usuarios. El objetivo es, a su vez, el de identificar soluciones alternativas posibles para cada uno de dichos procesos con el fin de garantizar el servicio.



Por último, en los espacios de *coworking* de Utopicus, además de las mismas medidas y protocolos de actuación anteriormente descritos, adicionalmente, y en particular para estos centros, se adoptaron las siguientes medidas:

- ▶ Se pasó a un sistema de acceso de fin de semana (a través de tarjetas de acceso codificadas) para que los usuarios que lo necesitaran pudieran acceder a los centros de *coworking*, junto con una plataforma de comunicación de dichos accesos con los gestores de cada uno de los centros.
- ▶ Se adaptaron los espacios, principalmente comunes, de forma que se garantizara la distancia social.
- ▶ Se eliminaron drásticamente los eventos presenciales organizados por la sociedad, creando eventos virtuales.
- ▶ Aumentar la oferta flexible de espacios y tarifas.
- ▶ Sanitización de zonas comunes (*coffee points*, cocinas y lavabos), eliminando utensilios de uso común y sustituyéndolos por material desechable biodegradable.
- ▶ Dotar de termómetros de medición de temperatura en los espacios.
- ▶ Incorporar mamparas en las recepciones de los centros.
- ▶ Limitar aforos de zonas comunes.
- ▶ Digitalización de los centros: apertura de puertas con tarjetas o móviles, reserva de salas, visitas virtuales.

9.4.3 Bienestar

El Grupo Colonial cree que el bienestar de sus colaboradores es un aspecto esencial para asegurar la sostenibilidad del negocio y ofrecer los mejores servicios para sus clientes. Por ello, como parte de "Colonial te Cuida", el Grupo ha continuado con las acciones iniciadas en 2019 con el objeto de mejorar el bienestar de sus colaboradores.

I. IMPULSO DE DIETAS SALUDABLES

Colonial ha puesto a disposición de todos los empleados y colaboradores fruta ecológica que se reparte cada semana y unos comedores perfectamente equipados para comer cómodamente. Como consecuencia de la situación excepcional de este año, esta iniciativa se ha suspendido y la fruta se ha donado a la Fundación Ared.



II. FACILIDAD DE ESPACIOS DE BIENESTAR

En Colonial escuchamos, reaccionamos y nos esforzamos en crear hábitos saludables en espacios abiertos y con luz natural. El bienestar en el trabajo es clave para tener una salud sostenible.

III. FOMENTO DE LA ACTIVIDAD FÍSICA

Las condiciones sanitarias no han permitido realizar toda la agenda de actividad física prevista pero se han sustituido los entrenamientos y pruebas físicas por virtuales. Mediante la app colaborativa que proporciona el acceso a diversos gimnasios se ha podido tener acceso a clases virtuales de todo tipo de deporte.

IV. "COLONIAL TE CUIDA" - OBJETIVOS 2020

La salud ha sido el eje principal y centro de atención de los recursos humanos durante este año 2020, en el que lo más importante ha sido el cuidado físico y mental de las personas.

Se han puesto en marcha diferentes acciones para acompañar a nuestros empleados durante esta dura temporada mediante la puesta en marcha del programa "Acompañando tus emociones".

El programa ha consistido en las siguientes acciones:

Terapia psicológica: todos los empleados del Grupo Colonial tuvieron a su disposición un equipo de terapeutas para atender sus necesidades todos los días de la semana de 8:30 a 23 h del día. La atención se llevó a cabo vía telefónica.



Encuesta de salud: con el doble objetivo de conocer el estado de salud emocional de nuestros empleados como posibles impactos a otros niveles, tanto del estado de confinamiento como de la COVID-19, se desarrolló una encuesta específica para el Grupo, la cual tuvo muy buena aceptación entre los empleados. Posteriormente, se desarrolló la acción de formación que a continuación se explica.

Acción formativa - "Acompañamiento Emocional": a partir de los resultados de la encuesta, se ha diseñado una acción formativa compuesta por una serie de impactos focalizados en los aspectos más críticos del resultado de la encuesta. Con dicha acción formativa se pretende dar una serie de herramientas que faciliten la gestión del día a día tras la situación vivida.

La felicidad es un estado mental que ayuda a potenciar y desarrollar las capacidades y los talentos.

Colonial ofrece una programación anual de actividades y acciones a través del portal "Colonial te Cuida". Se pretende utilizar y aprovechar mucho más esta valiosa herramienta que mantiene al día sobre la prevención de algunas dolencias comunes, consejos nutricionales y que nos brinda ejemplos clave con el objetivo de poner más énfasis en la salud, la nutrición y el bienestar en el trabajo.

Se han impulsado diversas iniciativas que persiguen mejorar la productividad y la calidad de vida:

- ▶ Talleres de *Mindfulness*
- ▶ Club de *running* 
- ▶ Seminarios sobre la gestión del estrés

No obstante, el marco sanitario no nos ha permitido avanzar en este sentido para desarrollar todas las actividades físicas previstas en nuestro calendario.

Además del programa "Colonial te Cuida", Colonial ofrece, como un beneficio social añadido, un seguro médico para todos sus empleados, que cubre a un beneficiario/a adicional. Este seguro médico es un seguro médico "plus", que además da cobertura a un seguro dental. Esta póliza permite visitas a especialistas fuera del cuadro médico, con un reembolso de hasta el 80%.

9.5. Derechos Humanos



Colonial quiere basar su desarrollo y crecimiento en los principios básicos de derechos humanos, integridad y transparencia, por lo que en 2019 se hizo firmante del Pacto Mundial de Naciones Unidas, apoyando los 10 principios referentes a Derechos Humanos, Derechos

Laborales, Medio Ambiente y lucha contra la corrupción, y comprometiéndose a integrar estos principios dentro de su estrategia, cultura y gestión cotidiana de la compañía, así como de su zona de influencia.



Derechos Humanos

- ▶ **Principio 1.** Colonial debe apoyar y respetar la protección de los Derechos Humanos fundamentales, reconocidos internacionalmente, dentro de su ámbito de influencia.
- ▶ **Principio 2.** Colonial debe asegurarse de que sus empresas no son cómplices en la vulneración de los Derechos Humanos.



Normas laborales

- ▶ **Principio 3.** Colonial debe apoyar la libertad de afiliación y el reconocimiento efectivo del derecho a la negociación colectiva.
- ▶ **Principio 4.** Colonial debe apoyar la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción.
- ▶ **Principio 5.** Colonial debe apoyar la erradicación del trabajo infantil.
- ▶ **Principio 6.** Colonial debe apoyar la abolición de las prácticas de discriminación en el empleo y la ocupación.



Medio ambiente

- ▶ **Principio 7.** Colonial deberá mantener un enfoque preventivo que favorezca el medio ambiente.
- ▶ **Principio 8.** Colonial debe fomentar las iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental.
- ▶ **Principio 9.** Colonial debe favorecer el desarrollo y la difusión de las tecnologías respetuosas con el medio ambiente.



Anticorrupción

- ▶ **Principio 10.** Colonial debe trabajar contra la corrupción en todas sus formas, incluidas extorsión y soborno.

Colonial mediante su código ético, aplicable a todo el Grupo, se compromete a mantener un ambiente de trabajo libre de cualquier discriminación por motivos de género, raza, orientación sexual, creencias religiosas, opiniones políticas, nacionalidad, origen social, discapacidad o cualquier otra condición personal, social o física de sus profesionales.

Asimismo, se prohíbe de forma expresa cualquier manifestación de violencia, abuso de autoridad o cualquier tipo de acoso, tanto físico, psicológico o moral, así como cualquier otra conducta que pueda generar un entorno de trabajo intimidatorio, ofensivo u hostil para las personas. Para ello Colonial cuenta con un *Protocolo interno de actuación ante situaciones de acoso laboral*, que está a disposición de todos los colaboradores a través de la intranet.

De igual forma, el Grupo se compromete a respetar la legalidad vigente tanto nacional como internacional en todos los países en los que opera. De este modo asegura el cumplimiento de la normativa laboral y de los convenios fundamentales de la OIT, permitiendo la libertad de afiliación y el derecho a la negociación colectiva, eliminando las discriminaciones en materia de empleo y profesión, a la vez que elimina toda forma de trabajo forzoso u obligatorio y del trabajo infantil. Colonial hace extensible estos compromisos a la totalidad de su cadena de suministro.









10

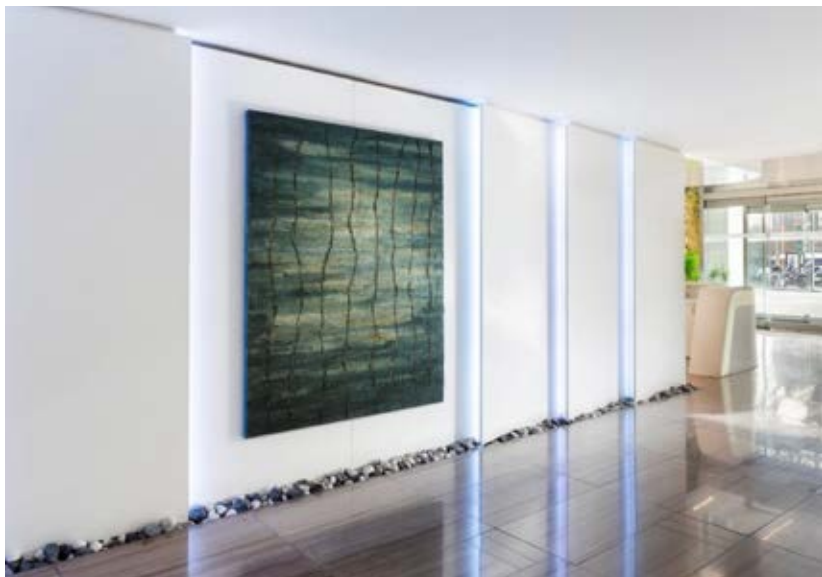
Contribución social

La contribución de Colonial a la sociedad se materializa a través del conjunto de proyectos y actuaciones que el Grupo lleva a cabo atendiendo al desarrollo sostenible de las ciudades en las que gestiona su portafolio, según una serie de líneas generales de actuación que mantengan y mejoren la calidad de vida, y eleven el grado de bienestar de sus ciudadanos, como son: desarrollo local, educación, cultura y patrimonio.

I. Apoyo a la cultura: Piramidón Centre d'Art Contemporani

Fruto del interés y la sensibilidad de Colonial por el Arte, surge una relación de colaboración con Piramidón Centre d'Art Contemporani, que pretende unir práctica artística y actividad empresarial con el fin de dar visibilidad a la creatividad. Colonial ha establecido un *partnership* estable con Piramidón, el cual continuó durante el 2020. Cada año se instalan obras de arte en las zonas comunes de sus edificios, acercando bienestar y belleza a los usuarios de los mismos. Sin embargo, debido al contexto de la COVID-19, en 2020 no se pudieron instalar nuevas obras de arte como venía siendo habitual. Se espera en 2021 volver a continuar con normalidad con este proyecto.

Piramidón es un espacio creado en el año 1990 con la voluntad de proporcionar la infraestructura necesaria para el desarrollo del trabajo y la investigación de los artistas. Espacio híbrido entre fábrica de creación y galería de arte, Piramidón fusiona el ámbito de producción artística con el ámbito de difusión, exhibición y venta de obras de arte.



II. Apoyo a la educación: colaboraciones con universidades

Colonial continúa apoyando el talento joven a través de la colaboración con universidades y escuelas de negocio: Universidad Ramon Llull, IESE Business School, Universidad de Navarra y ESADE. Estas iniciativas son una manera más de apostar por el empoderamiento del talento joven, en su búsqueda de retos y nuevos horizontes profesionales, que también nutre de nuevas ideas y perspectivas al sector inmobiliario.

III. Apoyo a la arquitectura: Pavillon de l'Arsenal

Apoyo regular por parte de SFL a Pavillon de l'Arsenal, centro de información, documentación y exposición de arquitectura y urbanismo. Se trata de una organización sin ánimo de lucro que promueve la información y el conocimiento entre especialistas y el público en general sobre el patrimonio arquitectónico y el paisaje urbano de la ciudad de París y su área metropolitana. Sus objetivos están totalmente alineados con la historia de SFL, la cual está profundamente arraigada en el desarrollo urbanístico parisino desde finales del siglo XIX. SFL también organiza *tours* de Pavillon de l'Arsenal solo para empleados.

IV. Apoyo a la arquitectura: Fondation Palladio

SFL lleva siete años siendo patrocinador de la Fundación Palladio, creada en 2008 y que reúne empresas del sector inmobiliario para promover reflexiones en cuanto a planificación urbana y el fortalecimiento de sus comunidades. Las diferentes iniciativas de la Fundación Palladio persiguen promover procesos de diálogo abierto para la necesaria complementariedad y enriquecimiento mutuo a través de las perspectivas de los actores económicos, políticos, directivos, expertos, estudiantes y profesionales en estos ámbitos.

SFL apoya el compromiso de la Fundación Palladio: crear las condiciones para que cada actor del sector inmobiliario y de la ciudad sean aún más capaces de responder a los principales desafíos actuales y futuros, ya sean económicos, medioambientales o sociales.

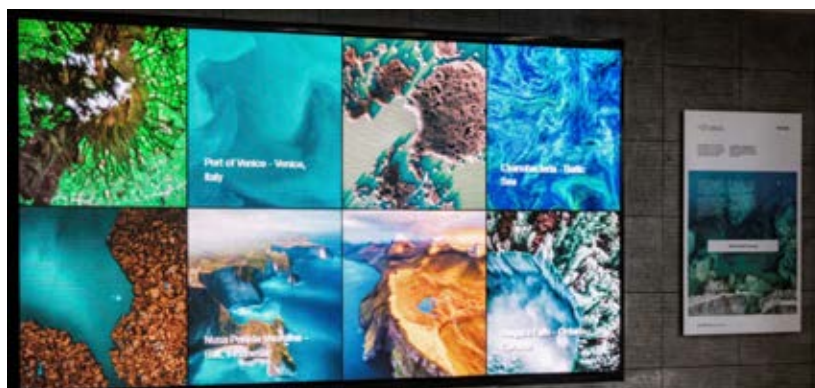


V. Concienciación sobre el cambio climático

Desde 2019, tres edificios de la cartera Colonial incorporan pantallas Led de gran formato que muestran imágenes satélite exclusivas de naturaleza alrededor del mundo. Esta instalación es un homenaje al esfuerzo global en la lucha contra el cambio climático. Es una ventana *on-line* hacia un nuevo futuro que redefine nuestra relación con la Tierra.

El objetivo es usar el gran paso de usuarios que cada día cruzan los *lobbies* de los edificios como plataformas de sensibilización y divulgación sobre el cambio climático.

Actualmente, esta iniciativa se ha implementado en los edificios Diagonal 615 y Torre Marenostrum, en Barcelona, y en Ribera del Loira 34, en Madrid.



VI. Actividades culturales en los espacios de las ciudades

En febrero de 2020, Colonial apoyó la realización del festival lumínico **Llum BCN**, en el que se desplegaron más de 50 instalaciones artísticas en el barrio barcelonés del 22@, demostrando la capacidad que tiene la luz para transformar espacios urbanos y edificios, así como la capacidad que tiene la arquitectura de interactuar con la ciudadanía. Más de 200.000 personas asistieron a este festival durante los tres días que tuvo lugar. Colonial patrocinó directamente dos instalaciones, "Datamonolith", del estudio Ouchhh y "Nyx", del artista holandés Gijs van Bon, las cuales brindaron un espectáculo lumínico accesible a todos, al estar ubicadas en espacios abiertos y al aire libre.

En octubre de 2020, SFL apoyó el evento **Ciudad de París – Noche Blanca**, un festival que en 2020 celebró, con las medidas sanitarias adecuadas, su XIX edición, "Naturaleza en la ciudad", cuyo objetivo es facilitar al gran público el acceso gratuito a una oferta artística multidisciplinar. SFL reafirma su compromiso cultural con París, incluso facilitando sus edificios para la organización de este tipo de eventos, al tiempo que apoya la creación artística y su difusión al público en general.

VII. PropTech Premio Innovación 2019, Asociación Española de Oficinas (AEO) otorgado en 2020

La plataforma tecnológica PropNet ha recibido el premio Innovación 2019, en los premios de la Asociación Española de Oficinas (AEO), otorgados durante el año 2020.

Según el jurado, la plataforma tecnológica de Colonial constituye una operación innovadora, relevante y significativa, por la transformación en el modelo de gestión de los activos. Una implantación tecnológica que sitúa al cliente en el centro de la operativa, permitiendo afrontar la evolución constante en el uso, funcionalidad y operación del edificio, generando espacios flexibles basados en la tecnología, en términos de eficiencia, salud y confort.

VIII. Compromiso con las comunidades locales

El diálogo y la consulta se encuentran en el núcleo de la estrategia de SFL. Un ejemplo de este compromiso es el proyecto de reestructuración de Biome, donde SFL involucró a la comunidad local mediante reuniones

con funcionarios del distrito, vecinos y el ayuntamiento de París, en las cuales se presentó el proyecto y sus desarrollos teniendo en cuenta las necesidades de los residentes locales. Las autoridades locales participan también de forma sistemática por medio de los representantes elegidos del distrito.

Asimismo, se han establecido medios de información y comunicación para que los residentes locales puedan seguir el desarrollo del proyecto y el progreso del lugar de trabajo, tales como un sitio web o la creación de un espacio físico para presentar el proyecto en cada lugar.

Este formato de consultas ha permitido que el proyecto evolucione, ya que el programa ha sido revisado con las aportaciones de la comunidad local para crear viviendas (700 m²), un



espacio de trabajo abierto al vecindario, un centro de negocios equipado con un anfiteatro y salas de reuniones que pueden ser utilizadas por los principales usuarios del vecindario y un jardín botánico ajardinado en el corazón de la manzana. Las expectativas medioambientales también se han revisado para hacer de esta operación una de las primeras operaciones de construcción y renovación en París con bajas emisiones de carbono, certificadas según BBCA.

Los proyectos de SFL buscan también incentivar el empleo local y la inserción laboral mediante acuerdos con contratistas de nuevos proyectos, donde el contratista se compromete como parte del contrato a llevar a cabo una acción para integrar a personas desempleadas de la comunidad local.

IX. Asociaciones

El Grupo Colonial ha colaborado con diversas organizaciones y asociaciones a fin de conocer las principales novedades del sector inmobiliario y comprender las necesidades de los grupos de interés de la compañía. Algunos ejemplos son:

- ▶ **La European Public Real Estate Association (EPRA)** es la principal asociación sin ánimo de lucro encargada de promocionar, desarrollar y representar a la industria de *Real Estate* europea, que integra compañías, inversores y proveedores.
- ▶ El **GRESB** es una organización especializada en evaluar el desempeño en materia de sostenibilidad de los portafolios y activos del sector inmobiliario y de infraestructuras en todo el mundo.

- ▶ La **Urban Land Institute (ULI)** es la red más antigua y más grande de expertos en Real Estate y uso de la tierra en el mundo.

X. Donaciones

En atención a la gravedad de la situación social causada por la COVID-19 y dando continuidad al espíritu contributivo de políticas de responsabilidad corporativa en el ámbito social que la compañía lleva regularmente a cabo, Colonial ha puesto en marcha un programa de iniciativas destinadas a colaborar en detención de la pandemia y en la atenuación de sus consecuencias. El programa contiene diferentes líneas de acción entre las que destacan la financiación a hospitales y proyectos de investigación, la cesión de espacios disponibles en edificios de Colonial, el desarrollo de un programa de ayudas a pymes clientes de Colonial y pymes y autónomos clientes de Utopicus, diferentes iniciativas de ayuda y voluntariado social e iniciativas de apoyo a los conflictos que puedan afectar a los empleados del Grupo Colonial. Estas iniciativas se llevan a cabo desde el inicio del impacto de la pandemia en España y Francia, y cuentan con un comité de seguimiento para su implementación continuada.

1 MILLÓN DE EUROS EN AYUDAS A HOSPITALES

Colonial financia programas sanitarios de contención y curación de la pandemia en hospitales ubicados en Barcelona, Madrid y París, y proyectos de investigación llevados a cabo en centros de España y Francia. La iniciativa incluye la financiación de las instituciones sanitarias y sus programas específicos, la compra directa de material sanitario o de cualquier otro tipo relacionado, así



como cualquier aportación indirecta necesaria en la resolución de la pandemia. La dotación del programa ha sido de un millón de euros.

Se han puesto en marcha proyectos específicos de dotación de recursos a la Fundación de Investigación del Hospital Universitario La Paz de Madrid y al Hospital Clínic de Barcelona.

Esta actuación de colaboración se completa con la oferta de cesión de espacios disponibles para cualquier actividad relacionada con el tratamiento de la pandemia, en los edificios de oficinas de Colonial en sus ubicaciones de Barcelona, Madrid y París. La cesión se ha realizado en la medida de las posibilidades en edificios y aparcamientos más próximos a los centros sanitarios.

AYUDAS A PYMES Y AUTÓNOMOS

Colonial ha establecido desde el inicio de esta pandemia medidas adoptadas que incluyen la disposición de servicios permanentes en sus edificios para satisfacer las necesidades de cada uno de sus clientes. Entre estas medidas se incluye el estudio de sistemas de diferimiento o bonificación en el pago de rentas a todas aquellas empresas de pequeño tamaño que se encuentren en dificultades financieras, como resultado y en el marco de la prohibición del desarrollo de sus actividades en el sector del comercio o del ocio.

Respecto a los autónomos, *start-ups* y también pymes, que están entre la cartera de clientes Utopicus, división de espacios de *coworking* y de trabajo flexible de Colonial, el Grupo ha creado un fondo solidario compuesto por una bolsa de servicios gratuitos para ayudar a aquellos que se encuentran en situación de real necesidad dentro de la comunidad

Utopicus. La firma está ofreciendo de manera gratuita a sus clientes una oficina virtual, soporte técnico en remoto, programación continua de contenidos en remoto y formaciones *on-line* gratuitas a los que se podrán acceder a través de sus *webinars*.

VOLUNTARIADO Y OTRAS AYUDAS

Además de todas estas actuaciones y dentro de las actividades regulares de responsabilidad social que la compañía lleva a cabo de manera regular, se han puesto en marcha dentro de este programa nuevas actividades de voluntariado y de promoción de iniciativas sociales en las que se han involucrado colectivos de su entorno (clientes, proveedores, empleados, etc.). Entre dichas iniciativas, y a modo de ejemplo, cabe indicar las siguientes:

- ▶ Apoyo a la iniciativa #yomecorono, llevada a cabo por los equipos de investigación de IrsiCaixa y el

Hospital Universitario Germans Trias i Pujol.

- ▶ Cesión íntegra del suministro diario de fruta fresca que recibían los empleados de Colonial a la Fundación Ared, que trabaja para conseguir la integración social y laboral de personas en situación de exclusión social, principalmente mujeres procedentes de centros penitenciarios y de servicios sociales.
- ▶ Compra de 100 test de detección de COVID-19 a un prestigioso laboratorio de Barcelona con el objetivo de donarlos íntegramente a la campaña del COMB (Col·legi de Metges de Barcelona).
- ▶ Colonial ha realizado una aportación al Hospital Sant Joan de Déu, colaborando en el programa KidsCorona, plataforma para la investigación de la COVID-19 en la población materno-infantil.



Colonial colabora con la investigación de la COVID-19 del Hospital Sant Joan de Déu Barcelona

La compañía ha donado 25.000 euros a la plataforma Kids Corona, para investigar la afectación del virus en la población materno-infantil



14 MARÇO 2020

Publicado en: [LOS ECONOMISTAS](#)



Las contribuciones económicas de Colonial a iniciativas de ámbito social (asociaciones y fundaciones locales) se detallan a continuación:

Entidad	Concepto	Importe
Fundació ESADE	Factura beca ESADE 2020	20.000 €
Fundació Princesa de Girona	Donación 2020	33.000 €
Universidad de Navarra - IESE	Convenio IESE	18.000 €
Sant Joan de Déu	Donación 2020	25.000 €
Fundación para la Investigación Hospital de La Paz	Donación 2020	100.000 €
Fundació Clínic per a la Recerca	Donación 2020	100.000 €
Banco de Alimentos	Donación 2020	35.775 €
Fundació Lluita contra l'Esclerosi	Donación 2020	1.000 €
URL - Universidad Ramon Llull	Donación 2020	9.000 €
		341.775 €

XII. Patrocinios

Las contribuciones económicas de Colonial en concepto de patrocinios se detallan a continuación:

Entidad	Descripción	Importe
Barcelona New Economy Week	Participació evento BNEW 2020	24.000 €
<i>Proworkspaces</i> , Asociación de centros de negocio y otros espacios de trabajo		1.800 €
Asociación Barcelona Global	Patrocinio proyecto BCN& PARTNERS	25.000 €
ESADE ALUMNI (Asoc. Antig. Alumnos ESADE)	Patrocinio Club Inmobiliario ESADE 20/21	5.330 €
IBERIAN PROPERTY, MULTIMEDIA & DATA, S.L.	Patrocinio Iberian Reit Property 2020	4.000 €
FINNOVATING LAB GROUP, S.L.	Patrocinio 2020 PropTech Unconference	5.000 €
Institut de Cultura	Patrocinio Llum Bcn 22@ 2020	25.000 €
		90.130 €



11

Clientes y usuarios

11.1

Gestión de clientes

11.2

Clientes y usuarios - *Coworking* en Colonial

11.1. Gestión de clientes

11.1.1 Cartera de clientes de alta calidad y solvencia

La estrategia operativa de Colonial con sus más de 400 clientes y más de 1.000 contratos no es solo cumplir con sus obligaciones contractuales. Entre sus objetivos también está acompañar y cubrir las necesidades de sus clientes para que estos alcancen altos grados de satisfacción con los espacios, así como con los servicios y trato recibidos.

Colonial cuenta con un elevado volumen de renovaciones de sus contratos de alquiler, fruto del trabajo y la larga experiencia de todo el equipo de Colonial. Prueba de ello es que el 85% de nuestros clientes tienen una antigüedad superior a cinco años y el 41% llevan más de 10 años alquilando espacios en activo de nuestro portafolio. A nivel financiero debe considerarse que esta gran capacidad de retención de clientes confiere una gran resiliencia y recurrencia a los ingresos de la compañía y, por tanto, un negocio sostenible a largo plazo.

Esta gran resiliencia de la cartera de clientes ha sido la base por la cual **los niveles de cobro⁽¹⁾ (collection rates) del cuarto trimestre de 2020 se han mantenido altos, situándose en un 99% para el portafolio de oficinas (100% en París).**

Debido a la crisis de la COVID-19, el equipo comercial del Grupo Colonial ha analizado y negociado sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificación en el

pago de rentas con un foco especial en todas aquellas empresas que se encuentren en dificultades financieras, como resultado y en el marco de la prohibición del desarrollo de sus actividades en el sector del comercio o del ocio.

El 41% de los clientes del Grupo Colonial ha mantenido conversaciones con el equipo comercial, y se han cerrado a fecha actual la totalidad de las negociaciones en la cartera en relación con la primera y la segunda ola.

El impacto de dichos acuerdos se sitúa en un 4,5% de los “ingresos por rentas pasantes anuales” de la cartera de contratos a 31 de diciembre de 2020.

Cabe destacar que se han negociado como contrapartida extensiones en los contratos, mejorando la vida media de los vencimientos de la cartera de alquileres. El impacto en la cuenta de resultados de 2020 de dichos acuerdos es de 6 €m.

Tal y como se explica en este Informe, la cartera de activos de Colonial está formada por activos de grado A en las mejores ubicaciones de los mercados de París, Madrid y Barcelona.

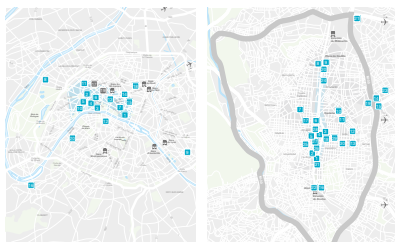
Nuestra cartera de clientes está altamente diversificada entre muchos sectores, lo que aporta una gran robustez a los ingresos dada la baja rotación de clientes. Asimismo, entre los diferentes sectores destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio.

▼ Atrayendo clientes “AAA” con elevada solvencia

MEJOR LOCALIZACIÓN

París

Madrid



- ▶ Menor tiempo de desplazamiento a la oficina
- ▶ Reducida huella de carbono
- ▶ Vida Urbana y atracción de talento
- ▶ Branding Corporativo

MEJOR PRODUCTO



- ▶ Edificios de baja altura
- ▶ Diseño de planta eficientes
- ▶ Producto flexible
- ▶ Máxima calidad y estándares de eficiencia energética

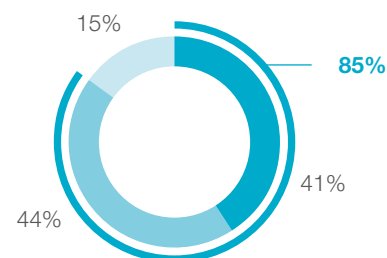
CLIENTES CON ALTA FIDELIDAD



(1) Niveles de cobro collection rates para el cuarto trimestre.

▼ **Ranking de los 20 principales arrendatarios (41% renta total)**

RK.	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acum.	Antigüedad /Años
1	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	París	4%	4%	17
2	GRDF	París	4%	7%	156
3	INTERNATIONAL BUSINES MACHINES	Madrid	3%	10%	9
4	WEWORK PARIS I TENANT	París	3%	13%	1
5	EXANE	París	2%	15%	5
6	HENNES & MAURITZ / H & M	París	2%	18%	11
7	ZARA FRANCE	París	2%	20%	11
8	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER	París	2%	22%	17
9	UTOPICUS INNOVACION CULTURAL	Barcelona / Madrid	2%	24%	3
10	PROPARCO	París	2%	26%	6
11	FACEBOOK FRANCE SARL	París	2%	28%	5
12	CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA	Madrid	2%	29%	9
13	KLEPIERRE MANAGEMENT	París	2%	31%	7
14	TV5 MONDE SA	París	1%	32%	6
15	COMUNIDAD DE MADRID	Madrid	1%	34%	25
16	M&L DISTRIB/RELAIS L'OCCITANE	París	1%	35%	3
17	CAIXABANK	Barcelona / Madrid	1%	37%	22
18	COMUTO	París	1%	38%	5
19	FINASTRA FRANCE	París	1%	39%	8
20	McKINSEY & COMPANY	París / Madrid	1%	41%	6
Promedio					17



• > 10 años • Entre 5 y 10 años • < 5 años

11.1.2 Gestión de la Satisfacción del Cliente

El Grupo Colonial pone la relación con sus clientes en el centro de sus preocupaciones y de su organización. Poder conocer y entender las necesidades actuales y futuras es clave para la explotación de sus activos y en la programación de sus actividades y propuestas. Para ello, Colonial tiene como política base en su estrategia de clientes la medición, la mejora y el seguimiento de la satisfacción de sus clientes y usuarios. En sus tres mercados de actuación, París, Madrid y Barcelona, Colonial realiza diferentes encuestas de satisfacción de modo recurrente. En ellas se hace control y seguimiento de cómo evolucionan sus necesidades y se evalúa de qué manera Colonial responde a las mismas.

I. BARCELONA Y MADRID

En Barcelona y Madrid se realiza la encuesta de satisfacción de clientes, involucrando a más de 200 clientes de diferentes sectores y tamaños para lograr una buena representatividad del conjunto. Del resultado de la encuesta de 2019 de seguimiento de la satisfacción de los clientes, el 86% de los clientes de Colonial en España ha manifestado estar satisfecho o muy satisfecho con los servicios e instalaciones comunes de los activos. Debido al contexto de la pandemia, en 2020 no se pudo realizar una Encuesta de Satisfacción y Calidad de clientes.

En 2020 se ha realizado una serie de actuaciones dentro del marco de renovación y mejora continua, con la finalidad de responder a las inquietudes recogidas en la última Encuesta de Satisfacción y Calidad, así como a otras sugerencias y propuestas de los clientes recibidas a través de la constante comunicación mantenida con ellos.

La gran mayoría de estas inquietudes se centra en los servicios, ya sea a través de una prestación por parte de proveedores o de la adaptación de espacios comunes de los edificios.

Las acciones más destacables para dar respuesta a este tipo de solicitudes han sido:

1. Apertura de nuevos vestuarios en J. Abascal 56 y Ramón de la Cruz 82, para promover la práctica del ejercicio saludable por parte de los usuarios.
2. Creación de un *lounge* interior en Torre BCN, incluido en la reforma integral de su vestíbulo principal, con el fin de facilitar un espacio de descanso.
3. Ampliación de la instalación de lineales, tanto en Barcelona como en Madrid, para aparcar patinetes eléctricos y bicicletas, como los implantados en los edificios Ribera del Loira 28, Egeo, Alfonso XII 62, Complejo Sant Cugat y Travessera de Gràcia 11.
4. Instalación y ampliación de la red de cargadores para vehículos eléctricos de Barcelona y Madrid, como los instalados en M. Ángel 11, Alfonso XII 62, Génova 17, Diagonal 197, Ciutat de Granada 150 y Diagonal 682.
5. Con el fin de brindar mayor confort y un espacio de trabajo que promueva la eficiencia organizacional, se renovaron suelos en el complejo Cézanne Saint-Honoré de París. Con ello, se consiguió que la luz solar incida de manera directa en más del 75% de la superficie, incluidos pasillos y baños.
6. Se ha promovido la ampliación de espacios verdes en los edificios, entre los que destacan los edificios Miguel Ángel 23 y Poeta Joan Maragall 53 en Madrid, Sant Cugat Nord y Travessera de Gràcia 11 en Barcelona, y 83 Marceau y Biome en París.

Adicionalmente, Utopicus, como experta en la experiencia del usuario de los espacios flexibles del Grupo, realiza una encuesta de satisfacción recurrente entre sus usuarios y clientes. El equipo directivo de Utopicus considera fundamental la satisfacción de sus clientes para poder diseñar adecuadamente su estrategia de espacios y gestión de clientes.

Esta encuesta tiene una recurrencia trimestral, lo que permite monitorizar continuamente el grado de satisfacción y a su vez comprobar el grado de aceptación de las nuevas medidas que se van implantando.

En la última encuesta realizada se tuvieron en cuenta las respuestas de 221 usuarios y clientes repartidos en los diferentes centros de Madrid y Barcelona. Todos los centros tienen una nota superior al 8 sobre 10 en cuanto a la satisfacción sobre la comunidad Utopicus y la valoración del espacio también ha recibido un notable. Además, todos los centros tienen una nota superior al 8,4 sobre 10,

en cuanto a cómo de seguro y a gusto se sienten con las medidas preventivas implantadas debido a la COVID-19.

En lo relativo a incidencias reportadas por clientes, todas quedan registradas en una plataforma. Ya sea porque el cliente las registra a través de la plataforma o porque lo comunique a través de otra vía de contacto.

II. París

Dentro del marco de la monitorización de la satisfacción de clientes, Grupo Colonial realiza, cada dos años, una encuesta de satisfacción a sus clientes de París para medir su nivel de satisfacción y expectativas en cuanto a métodos de trabajo, servicios y medio ambiente.

La última se realizó en 2019 y participaron 750 usuarios de los inmuebles. El perfil del usuario de los edificios de París tiene entre 30 y 40 años, es ejecutivo, vive en el París central, tarda entre 20 y 40 minutos en llegar a su trabajo en transporte público y le da a su bienestar una puntuación de 7,6 sobre 10 (cuando la puntuación media de ejecutivos del área metropolitana de París es de 6,8 sobre 10, según nuestra encuesta París Workplace). Trabaja en oficinas *open space*, considera fundamentales los servicios integrados y optaría por una mejor gestión de residuos si tuviera que aplicar un enfoque ambiental.

Más del 94% de los encuestados se declara satisfecho con sus instalaciones, alcanzando así el objetivo fijado del 80%.

Por otra parte, cabe destacar que durante el 2020 en Grupo Colonial no se han recibido quejas o reclamaciones por los servicios prestados en la cartera de activos, y de las 579 incidencias surgidas en instalaciones durante 2020, más del 97% han sido tratadas y resueltas en el mismo ejercicio a través de los procedimientos establecidos al efecto como parte del habitual mantenimiento y explotación patrimonial.



11.1.3 Gestión de servicios y comunicación

En los últimos años, el Grupo Colonial ha apostado por implementar herramientas que le permiten comunicarse de forma más directa con sus clientes, así como involucrarlos en la gestión de los edificios y, en particular, en cuestiones ESG.

I. ATENCIÓN PERSONALIZADA - GERENTE DEL INMUEBLE Y SPACE MANAGERS

La cercanía y la inmediatez en las respuestas son críticas en la resolución de las cuestiones que pueden surgir en la explotación y gestión diaria del inmueble. Por ello, el Grupo Colonial pone a disposición de sus clientes en España y Francia un gerente en cada inmueble, con las siguientes asignaciones:

- ▶ **Atención al cliente**, como interlocutor directo entre este y el Grupo Colonial.
- ▶ **Control de las actividades de explotación**, analizando la rentabilidad y viabilidad económica del inmueble.
- ▶ **Sostenibilidad y medio ambiente**, los gerentes deben promover medidas para reducir el consumo de energía y reportar periódicamente acerca de los progresos alcanzados. Los gerentes de los inmuebles están formados en cuestiones de sostenibilidad; concretamente, en relación con los requerimientos de la certificación BREEAM.
- ▶ **Mantenimiento y conservación de los edificios**, manteniendo informados a los clientes sobre cualquier actuación u obra relevante que se realice en sus inmuebles.

Los espacios de *coworking* que el Grupo Colonial pone a disposición de sus clientes a través de Utopicus disponen de un equipo específico asignado, compuesto por un *Space Manager* y un *Community Front*, para asegurar un trato más personalizado.

II. ACCIONES PARA INVOLUCRAR A USUARIOS Y CLIENTES EN LOS ESPACIOS

El Grupo Colonial tiene una política de comunicación recurrente con sus clientes y usuarios para involucrarlos en la gestión de sus edificios y así poder mejorar su experiencia.

Para ello, se han establecido las siguientes acciones a través de tres canales:

- ▶ **Comunicación en grupos focalizados:** con el objetivo de promover una relación más cercana con los clientes, tanto en España como en Francia, se promueven:
 - ▶ **Comités de Operación Inquilino (París):**

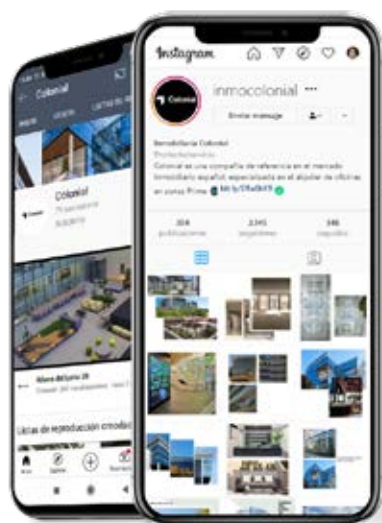
Se lleva a cabo una reunión con los “principales usuarios” al menos una vez al año.

Se tratan en particular cuestiones de uso, accesibilidad, inversiones o temas ambientales (certificaciones, consumo de energía y agua, gestión de residuos, etc.).
 - ▶ **Eventos (París):**

Los eventos se realizan dos veces al año para reunir a nuestros clientes en un entorno diferente, con el fin de forjar relaciones a largo plazo. Intentamos realizarlos en nuestros inmuebles para mostrar el avance de nuestros proyectos y el *know how* de nuestros equipos.
 - ▶ **Actividades especiales (París):**

Eventos para los usuarios de nuestros edificios de París, los cuales cuentan cada vez más con mayor participación. Actividades específicas para cada cliente, así como competiciones entre empresas en pabellones deportivos, competiciones de petanca en espacios exteriores, degustaciones de productos ecológicos, entre otras.
 - ▶ **“Un café con el gerente” (España):**

Consiste en encuentros distendidos en los que el cliente traslada sus sugerencias, comentarios y expectativas. Este programa se ha venido realizando desde 2012; sin embargo, debido al contexto de la COVID-19, este programa no pudo realizarse en 2020.
- ▶ **Comunicación on-line:** el cliente de Colonial puede comunicarse vía telemática con Colonial y con los gerentes de sus espacios mediante las siguientes herramientas:
 - ▶ **Intranet clientes:** les permite consultar y gestionar telemáticamente distintos aspectos relacionados con la utilización del inmueble, sus servicios e instalaciones.



- ▶ El Blog de Colonial y redes sociales: creados en 2013, su contenido se acerca a los clientes mostrando las últimas tendencias en el sector inmobiliario y los ámbitos de la sostenibilidad y el bienestar.
- ▶ *Newsletter*: tiene como objetivo informar sobre noticias del edificio, la promoción de actividades culturales y consejos, etc. También promueve iniciativas ecológicas emprendidas en el activo en particular.
- ▶ **Comunicación escrita**: se facilita a los usuarios y clientes diferentes publicaciones y folletos para facilitar y actualizar su experiencia y uso de los espacios del Grupo Colonial:
 - ▶ Periódico bianual en Washington Plaza: se publica dos veces al año para informar sobre novedades en el edificio.
 - ▶ Folletos de bienvenida: dirigidos a los ocupantes de sus edificios, tanto en España como en Francia, para encontrar toda la información relacionada con el edificio y su funcionamiento.

11.1.4 Gestión de clientes y movilidad sostenible

I. COMPROMISO DE UNA GESTIÓN SOSTENIBLE CON LOS INQUILINOS

Grupo Colonial tiene como objetivo mantener un servicio proactivo en constante comunicación con el cliente con el fin de mejorar el grado de satisfacción e intensificar las relaciones a largo plazo y para ello garantiza la calidad, seguridad técnica y valores ambientales de sus inmuebles.

Con este fin y en línea con la Política de Salud y Bienestar del Grupo, se fijan las siguientes metas:

- ▶ Fomentar la innovación y ser punteros en la oferta de servicios disponibles en las zonas comunes (habilitando espacios como la adecuación de zonas de descanso o instalando equipamiento como dispensadores de agua para el uso de los inquilinos).
- ▶ Vincular a los inquilinos en las estrategias de mejora del desempeño medioambiental de los inmuebles.
- ▶ Fomentar la incorporación de aspectos medioambientales y sociales en las encuestas de satisfacción, así como el desarrollo de encuestas sobre aspectos específicos que puedan preocupar a sus clientes (medio ambiente, accesibilidad, servicios, etc.).

Los objetivos de la Política de Bienestar están alineados con las acciones de mejora en los niveles de las certificaciones sostenibles, los objetivos de ecoeficiencia y los requisitos del procedimiento de seguimiento medio ambiental del Grupo.

A través de estos objetivos el Grupo implementa medidas para conseguir entornos saludables, seguros y confortables, con unas condiciones interiores óptimas.

Siendo conscientes de que el aire limpio es crítico para la salud, se limitan los compuestos orgánicos volátiles (COV) emitidos por materiales de acabado y productos de limpieza que contaminan el aire interior y se controlan los niveles de CO₂ tanto del aire primario que proviene del exterior como el generado en el interior de los espacios de oficinas.

El consumo de agua limpia es otro de los requisitos fundamentales para una salud óptima y por ello el Grupo controla la calidad del agua con los análisis y tratamientos necesarios, así como la accesibilidad a las fuentes de agua, instalando dispensadores conectados a la red de suministro en las zonas comunes de los edificios.

En relación con la salud de los ocupantes, el Grupo Colonial evita productos de limpieza cancerígenos, tóxicos o con efectos secundarios.

Con el fin de garantizar el bienestar físico y psicológico de las personas, los espacios de oficinas del Grupo son espacios diáfanos y abiertos que permiten la máxima flexibilidad en las obras de implantación, facilitando la integración de las diferentes necesidades de los ocupantes.

En cuanto a los espacios, se supervisa además la eliminación de las barreras arquitectónicas y en los edificios en los que es viable por espacio se han habilitado zonas de descanso comunes para todos los ocupantes (en el interior incluyen asientos y máquinas de *vending* y en el exterior se encuentran protegidos del viento y la lluvia).

Las numerosas medidas de biodiversidad implementadas en los edificios también contribuyen a aumentar el bienestar físico y psicológico de los usuarios, ya que las especies vegetales contribuyen a oxigenar el ambiente y mantener el nivel de humedad, reduciendo además el polvo acumulado en el aire y creando un ambiente agradable.

El ambiente interior debe ser un espacio que promueva el confort, la productividad y el bienestar de los ocupantes, por ello el Grupo garantiza una iluminación adecuada tanto natural como artificial, al contar los edificios con altos porcentajes de acristalamiento en sus fachadas, que permiten la entrada de luz natural y la accesibilidad a vistas exteriores, y contando en la mayor parte de sus instalaciones con iluminación LED adecuada al confort visual. Además, en las reformas se instalan sensores de luz natural que regulan automáticamente el alumbrado artificial para evitar una iluminación excesiva.

Los BMS que se están implementando de manera homogénea en los edificios de la cartera supervisan que los elementos de climatización estén funcionando de acuerdo a las estrategias de confort interior, monitorizan y controlan que las condiciones interiores se encuentren alineadas con los objetivos de la Política de Bienestar de Grupo Colonial.

En 2020 se implementó el Plan de Actuación de Obra (PAO) para las obras que pudieran suponer alguna afección a los clientes y usuarios de los edificios. El objeto del PAO es el estudio de las obras promovidas por Colonial, identificando las afecciones que estas pueden causar a los usuarios de los mismos (inquilinos, empresas usuarias, visitantes, etc.) y adoptando las medidas preventivas, de protección y correctivas necesarias para eliminar, o al menos minimizar, dichas afecciones. Estas medidas son complementarias a las recogidas en el Plan de Seguridad y Salud, siendo el objeto final el de garantizar el confort y bienestar de todos los usuarios durante la obra.



II. Manual de buenas prácticas en gestión ambiental

Como parte de estos servicios, se ha desarrollado el *Manual del Usuario de Buenas Prácticas en Gestión Ambiental*, en el que se proporcionan directrices específicas sobre el edificio, destinadas a que el inquilino gestione sus obras de implantación y el mantenimiento de sus oficinas de una manera coherente con los criterios de sostenibilidad de la Política Ambiental del Grupo Colonial.

Se trata de un documento proactivo, bidireccional y transparente entre los distintos clientes y el Grupo Colonial y se encuentra publicado en la página web del Grupo siendo accesible para su consulta y divulgación.

En el caso de SFL en todos los contratos de alquiler de oficinas firmados desde 2016 se incluye un anexo ambiental, en el que se incluye una guía para los ocupantes de los edificios, con toda la información necesaria tanto de accesibilidad como de gestión técnica incluyendo energía, gestión del agua y residuos. Adicionalmente al menos una vez al año se celebra una reunión con los principales usuarios en la que se abordan cuestiones de uso, accesibilidad, inversión o impactos ambientales.

III. Movilidad sostenible

Como indicado anteriormente, la movilidad sostenible es uno de los aspectos clave en las *smart cities* y calidad de vida de los ciudadanos de las urbes. Dicha tendencia es corroborada mediante las encuestas que se han realizado a los trabajadores del Grupo Colonial:

- ▶ en España mediante encuestas de Commuting a todos los empleados de Colonial en el ámbito nacional sobre el transporte diario al centro de trabajo y los viajes de negocio,
- ▶ en Francia mediante la encuesta de Paris Workplace realizada por SFL en 2019.

En 2020, debido a la COVID-19, no se han realizado este tipo de encuestas.

No obstante, la principal conclusión de dichos estudios es que la ubicación del lugar de trabajo es uno de los principales factores de bienestar para los empleados, ya que esto determina el tiempo de viaje entre el hogar y su centro de trabajo. En ese sentido, ofrecer a los empleados un

espacio de trabajo situado en las mejores zonas de las grandes capitales, que sean accesibles por la más amplia gama de servicios de transporte público y con una gama diversificada de servicios a su alcance es crítico para asegurar la satisfacción de este colectivo. Además, dicha estrategia de localización no solo asegura la calidad de vida de los empleados, sino que también promueve la movilidad sostenible y, por lo tanto, apoya el objetivo de Colonial de disminuir el impacto sobre el Scope 3 de su huella de carbono.

RESULTADOS DE LA ENCUESTA DE EMPLOYEE COMMUTING 2019

- ▶ Un 47% de los km realizados en los desplazamientos al lugar de trabajo se realizan en transporte público. Un incremento sustancial respecto al 27% de 2018.
- ▶ El 7% de los km realizados en los desplazamientos al lugar de trabajo han sido con medios de transporte cero emisiones (a pie o en bicicleta). En 2019, el 3% de los empleados optó por este medio, más del doble que en 2018.

RESULTADOS DE LA ENCUESTA DE PARIS WORKPLACE 2019

- ▶ Un 83% de los encuestados se declara satisfecho o muy satisfecho con la cercanía al transporte público.
- ▶ 100% de los activos en Francia se encuentran a menos de 10 minutos de alguna estación de metro o tranvía en particular, por lo que se ve reflejado en que el 77% de los encuestados utiliza el metro, tranvía o tren y un 14% medios de movilidad sostenible. Finalmente, solo el 9% de los empleados utiliza automóviles, motocicletas, scooters o incluso taxis. Cabe destacar, que como resultado de la estrategia de SFL en cuanto a la ubicación de sus activos, el tiempo promedio de transporte casa-trabajo de los clientes de sus edificios es de 20 a 40 minutos según la última encuesta de satisfacción, que es mucho menor que el promedio observado en París.

Los resultados de ambas encuestas son reflejo de la ubicación conveniente y la accesibilidad de los inmuebles. Sin embargo, el Grupo Colonial sigue trabajando proactivamente en la instalación de servicios que favorecen el uso de transportes más amigables con el medio ambiente, como coches eléctricos, bicicletas o patinetes. Un ejemplo a este respecto serían las dos grandes remodelaciones en Francia de los edificios 83 Marceau y Biome, al haber

reducido las plazas de *parking* privado en un 65% y 60%, respectivamente, y ampliando las plazas de movilidad sostenible en 120 y 284 plazas, respectivamente, contribuyendo de esta forma a la reducción de emisiones de efecto invernadero.

Adicionalmente, se está estudiando el posible despliegue en España de una encuesta de movilidad de los inquilinos de los edificios en portafolio similar a la realizada por SFL, las cuales vienen desde hace años arrojando resultados útiles a la hora de planificación de actividades y estrategia.

Con el objetivo de incentivar la movilidad sostenible tanto de los propios empleados de Colonial, así como de los usuarios de sus activos, se han llevado a cabo durante el año 2020 las siguientes iniciativas al respecto, muchas de ellas vinculadas a las nuevas tendencias en transporte urbano.

Destaca en los últimos tres años la instalación de numerosas estaciones de carga eléctrica para vehículos en gran parte de los edificios de la cartera de inmuebles, ya que el Grupo se ha planteado como objetivo a corto plazo que los edificios multiusuarios cuenten con una preinstalación eléctrica para atender demandas de hasta el 20% de las plazas de *parking* existentes en los mismos. En el año 2020 se cuenta con 176 unidades instaladas en los edificios de Madrid y Barcelona.

Asimismo, se ha continuado aumentando la dotación existente de aparcabicicletas en los aparcamientos de los edificios, contando actualmente con 381 unidades instaladas en los edificios de Madrid y Barcelona. Igualmente, durante 2020 se han instalado 12 aparcabicicletas y 52 aparcapatinetes eléctricos en diversos edificios, contando además con algún box para bicicletas plegables.

El Grupo tiene previsto habilitar más espacios para aparcar tanto bicicletas convencionales y plegables como patinetes eléctricos.

IV. Innovación tecnológica para la mejora de la sostenibilidad de nuestros clientes

Dentro del marco de innovación en la gestión de clientes y sus necesidades, Colonial ha lanzado la plataforma PropNet. Se trata de una iniciativa de Colonial que mediante la recopilación y centralización de datos en una sola plataforma permite entender y medir mejor las necesidades de los clientes, y también mejorar las decisiones en la cadena de valor.

Con PropNet Colonial puede medir, controlar y añadir inteligencia artificial a su gestión de clientes. Permite medir





el confort del cliente, controlar todas las instalaciones que afectan a su confort y prever sus necesidades según patrones de comportamiento.

PropNet tiene el foco en la sostenibilidad de los edificios de Colonial. Permite medir la huella de carbono del edificio, controlar el uso de recursos para reducir y optimizar los consumos de energía y en un futuro poder diseñar nuevos activos y espacios lo más eficientes posible para mejorar la calificación ESG del propio cliente.

V. La sostenibilidad como factor clave en la decisión de los clientes

Colonial considera que debe conocer las necesidades en sostenibilidad de su cartera de clientes y así anticiparse a las demandas de sus clientes y usuarios. Para ello, Colonial realizó en 2019, en el marco del Think Tank Europeo de oficinas, una encuesta a nivel europeo para entender cuanta importancia da el cliente de oficinas a la sostenibilidad de su espacio (debido al impacto de la COVID-19 no se han podido realizar nuevos estudios de este tipo).

De los resultados de la encuesta podemos destacar los siguientes puntos que permitirán definir y enmarcar la estrategia de sostenibilidad de Colonial para la gestión de clientes:

- ▶ La sostenibilidad de los espacios es importante para todas las compañías encuestadas y más de la mitad espera que cada vez sea más importante.
- ▶ Ha habido un gran cambio en cuanto a la importancia de la sostenibilidad como factor de decisión para un cambio de oficina.
- ▶ Existe una correlación entre el tamaño de la organización y la importancia que se le otorga a los temas de sostenibilidad.
- ▶ La mitad de los encuestados tiene una estrategia de sostenibilidad cuya responsabilidad recae en el Consejo de Administración.
- ▶ El reciclaje y la gestión de los residuos son las principales acciones que realizan los encuestados.
- ▶ Para los encuestados la próxima acción sostenible a considerar es la gestión de la temperatura y el uso de la electricidad.
- ▶ La mayoría de los arrendatarios tanto en Francia como en España solicitaban una alta proactividad en materia de sostenibilidad.

11.2. Clientes y usuarios - Coworking en Colonial

11.2.1 Posición de liderazgo

Dentro del mercado de oficinas, una de las principales tendencias para adaptarse a la demanda de los clientes y usuarios ha sido la creación de oficinas con una oferta de espacio flexible o *coworkings*.

Tras hacer un análisis de esta nueva tendencia, a finales de 2017, Colonial adquirió Utopicus, una *start-up* fundada en 2010, pionera del sector del *coworking* en España. Desde entonces, Colonial ha impulsado su crecimiento y ha lanzado distintas iniciativas para convertir Utopicus en uno de los principales operadores del sector, con 12 centros bajo gestión y aproximadamente 31.551 m² de superficie a 31 de diciembre de 2020.

11.2.2 Producto híbrido - Colonial/ Utopicus

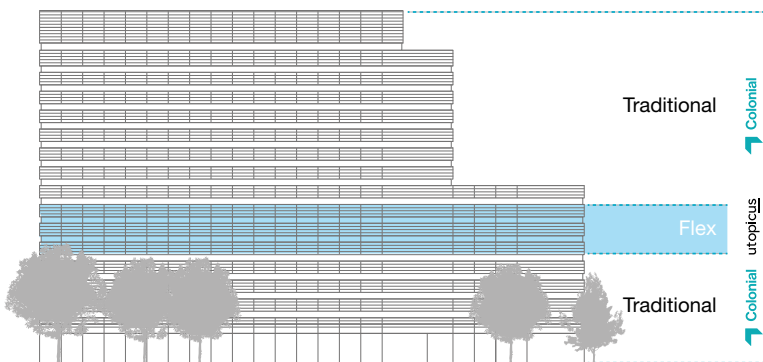
Basándose en la experiencia de operar Utopicus (marca de *coworking* líder en España), el Grupo ha desarrollado un producto que se adapta mejor a las nuevas

necesidades, ofreciendo un producto /inmueble “híbrido”. Este modelo consiste en combinar en un mismo edificio el concepto de oficina tradicional con el de oficina flexible. Con este producto, los clientes de oficina tradicional ganan flexibilidad. En su mismo edificio pueden disponer de espacios adicionales para sus equipos, reuniones y eventos, así como beneficiarse de todo el contenido digital y cursos ofrecidos por Utopicus. Por su lado, los clientes y usuarios de espacios flexibles se benefician de estar en un entorno más profesional y beneficiarse del efecto *HUB* de empresas de un mismo sector.


Los centros cuentan con los máximos protocolos de seguridad e higiene reconocidos por Global Safe Site de Bureau Veritas y la certificación de AENOR en cuanto a las buenas prácticas frente a la COVID-19.

A nivel compañía el producto híbrido permite reducir los pasivos a largo plazo y permite a Utopicus acceder a las mejores ubicaciones en el centro de Ciudad en los edificios de Colonial. Asimismo, el producto híbrido permite incorporar los equipos internos de Colonial en diseño, ventas y costes.

▼ The case for Parc Glòries Barcelona



▼ Benefits of hybrid products

Base clients "Traditional space"		Adevinta 	
TRADITIONAL ↓	Flexibility	Increased occupancy	↑ FLEX
	Additional services	Less volatility	
	Collaboration with start-ups	"Hub effect" / Leads	
	Dynamic environment	Reduce churn rate	
<i>Flexible Office Proposition as complement utopicus</i>			

En este sentido, durante 2018, y aprovechando la entrega del proyecto de oficinas desarrollado por Colonial "The Window", se lanzó el primer piloto de edificio híbrido. El inmueble combina un centro de Utopicus de 4.000 m² junto con la superficie de oficinas tradicionales. El resultado obtenido ha sido un éxito, aumentando la ocupación del edificio con unas rentas superiores a las previstas y posicionando "The Window" como un referente para compañías del sector Fintech en la ciudad de Madrid.

En 2020 Utopicus ha abierto tres nuevos centros en edificios de modelo híbrido del Grupo Colonial, de los cuales dos se sitúan en la ciudad de Madrid, en los edificios Francisco Silvela 42 y Castellana 163, y uno en la ciudad de Barcelona, en el edificio Torre Marenostrum, ubicado enfrente del mar en el barrio de la Barceloneta.





12

Governance

12.1

Estructura de Gobierno Corporativo

12.2

Remuneración del Consejo de Administración

12.3

Ética y cumplimiento

12.4

Organización del Grupo

12.5

Equipo de Dirección

Uno de los pilares fundamentales para la sostenibilidad de Grupo Colonial es el compromiso, tanto con sus inversores, como con los distintos grupos de interés, de desarrollar sus actividades de forma ética, transparente y alineada con los requerimientos normativos al objeto de asegurar el cumplimiento de las mejores prácticas de Gobierno Corporativo. A este respecto, son prioridades del Grupo Colonial las siguientes:

- ▶ Continuar desarrollando instrumentos que permitan el seguimiento y la monitorización de cumplimiento de los requisitos legales.
- ▶ Fomentar la visibilidad y la transparencia de las prácticas llevadas a cabo por el equipo directivo.
- ▶ Seguir manteniendo las mejores prácticas en Gobierno Corporativo.
- ▶ Fomentar los principios del Código Ético del Grupo Colonial entre los distintos grupos de interés.

En este contexto, Colonial cumple con la normativa española vigente de Gobierno Corporativo. La información relativa a esta cuestión se incluye en el apartado G “Grado de seguimiento de las recomendaciones de gobierno corporativo” del *Informe Anual de Gobierno Corporativo* de la Sociedad del ejercicio 2020, que ha sido depositado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores y se encuentra así mismo en la página web de [Colonial](#).

En este sentido, tras la modificación del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, llevada a cabo por la CNMV en junio de 2020, Colonial ha informado de que a 31 de diciembre de 2020, del total de las 64 recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, la Sociedad cumplía 57 recomendaciones, cumplía parcialmente dos, incumplía dos y tres no le eran aplicables. En concreto, en el ejercicio 2020 la Sociedad incumplió las recomendaciones 17 y 48 relativas a que el número de consejeros Independientes represente, al menos, la mitad del total de los consejeros y a que la Sociedad cuente con una Comisión de Nombramientos y una Comisión de Remuneraciones separadas. Por otro lado, la Sociedad cumplió parcialmente las siguientes recomendaciones: (i) la recomendación 15 relativa a que el número de consejeras

suponga, al menos, el 40% de los miembros del Consejo de Administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%; y (ii) la recomendación 59 relativa a que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas.

Por último, en el ejercicio 2020 a la Sociedad no le resultaban de aplicación las siguientes recomendaciones: (i) la recomendación 2 relativa a las relaciones de negocio que mantenga una sociedad cotizada con la sociedad que controle; (ii) la recomendación 11 relativa a la política general sobre primas de asistencia a la Junta General de Accionistas, y (iii) la recomendación 19 relativa al nombramiento de Consejeros Dominicales cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital.

Colonial continúa recibiendo reconocimientos en materia de Gobierno Corporativo, como son el nivel “Gold” en el “EPRA Best Practices - Sustainability Reporting”, el nivel A de MSCI donde hace especial mención en que las políticas de *Governance* de la compañía cumplen los mejores estándares del mercado o la calificación de riesgo bajo de Sustainalytics, donde se menciona específicamente que Colonial reporta adecuadamente bajo los estándares de GRI en materia de Gobernanza. Asimismo, la compañía continúa en un constante proceso de evolución con el objetivo de confirmarse como una referencia en la materia. En este sentido, durante 2020 se han continuado desarrollando mejoras en materia de Gobierno Corporativo destacando, entre otras, las siguientes:

- ▶ Constitución de una Comisión de Sostenibilidad. Se ha constituido una comisión delegada del Consejo de Administración para impulsar las políticas y prácticas de la sociedad en materia de desarrollo sostenible y medioambiental.
- ▶ Aumento del peso del número de mujeres en el Consejo de Administración de Colonial.
- ▶ Incremento en el número de mujeres que son presidentas de las Comisiones del Consejo.

▼ Presidentes en Comisiones del Consejo

	2019		2020	
	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Comisión Ejecutiva	1	0	1	0
Comisión de Auditoría	1	0	0	1
Comisión de Remuneraciones	1	0	0	1
Comisión de Sostenibilidad	n. a.	n. a.	0	1
Total Presidentes	3	0	1	3

► La modificación de los Estatutos Sociales y del Reglamento de la Junta General de Accionistas para prever la asistencia telemática de los accionistas a la Junta General.

► La adaptación del Reglamento del Consejo de Administración al objeto de adaptarlo a las nuevas recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas.

► La aprobación y publicación de una nueva política de comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto, siguiendo las recomendaciones de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, incluidas en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas en su edición de junio de 2020.

► La modificación de la política de selección y diversidad de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., que añade como objetivo procurar que antes de la finalización del ejercicio 2022, el número de consejeras represente al menos el 40% del total de miembros del Consejo de Administración.

► Se ha impartido formación en materia de prevención de riesgos penales y prevención del blanqueo de capitales a los empleados.

Para la consecución de sus objetivos en materia de Gobierno Corporativo, el Grupo cuenta con una estructura adecuada a su rol como empresa, contribuyendo así con la paz, la justicia y el desarrollo de instituciones sólidas que promueve el ODS 16.



▼ ODS 16: PAZ, JUSTICIA E INSTITUCIONES SÓLIDAS

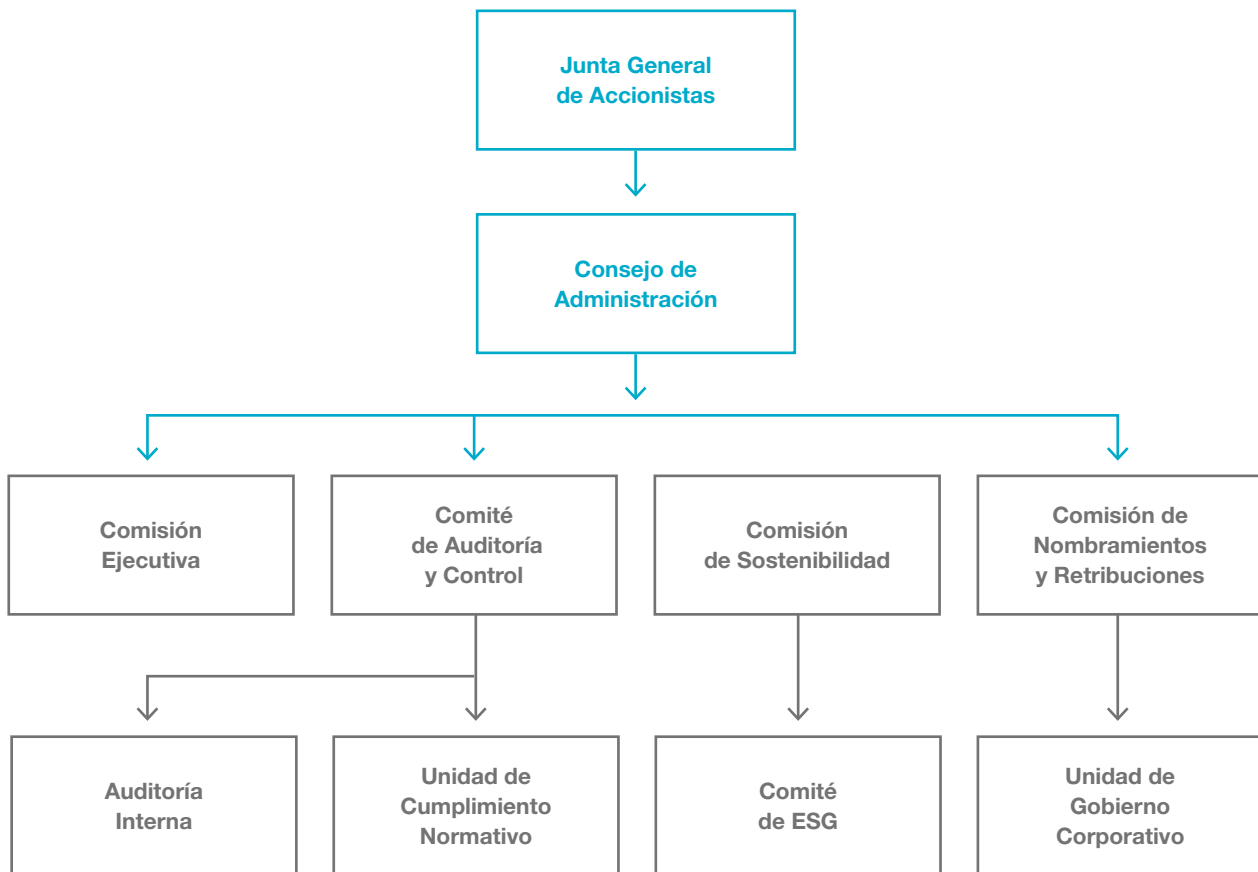
Estrategias / líneas de acción	Evolución de Indicadores		
	2019	2020	Var.
Plan de Actualización del Consejo	23% de mujeres en el Consejo	27% de mujeres en el Consejo	+400 p. b.
Creación de una Comisión de Sostenibilidad	0	1	
Incremento de mujeres presidentas de Comisiones del Consejo	0 de 3 Comisiones	3 de 4 Comisiones	
	Presidente/a	% Independientes	% Mujeres
Comisión Ejecutiva	J. Brugera	17%	0%
Comisión de Auditoría	A. Peralta	66%	33%
Comisión de Remuneraciones	A. Bolado	60%	40%
Comisión de Sostenibilidad	S. Alonso-Castrillo	80%	60%

12.1. Estructura de Gobierno Corporativo

I. Estructura de Gobierno Corporativo

La estructura de Gobierno Corporativo del Grupo Colonial sigue las directrices establecidas por la Ley de Sociedades de Capital, y en lo no previsto por esta aparece regulada en los Estatutos Sociales, así como en el Reglamento de la

Junta General de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración. Dicha estructura de Gobierno Corporativo, a **31 de diciembre de 2020**, es la siguiente:



II. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es la reunión de los accionistas de Colonial con observancia de las formalidades y los requisitos legalmente establecidos, para deliberar y decidir por mayoría en los asuntos de su competencia, expresando así en forma y de acuerdo con la voluntad social. A estos efectos, los extremos sobre las formalidades, requisitos y competencias aparecen reguladas en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), en los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas, estos últimos disponibles al público en la página web de Colonial.

En lo que respecta al régimen de adopción de acuerdos, este aparece determinado en los Estatutos Sociales, si bien no existen diferencias con el previsto por la Ley de Sociedades de Capital.

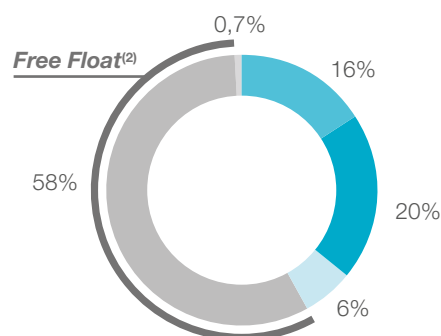
Por lo que se refiere al año 2020, la Junta General de Accionistas se celebró el 30 de junio, y en ella se aprobó la totalidad de los acuerdos que el Consejo de Administración acordó someter a su aprobación. En este sentido, en la página web corporativa se encuentran disponibles tanto las propuestas del acuerdo como el resultado de las votaciones.

Por lo que respecta al funcionamiento de la Junta General de Accionistas y a los derechos de estos, Colonial garantiza, en todo momento, la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición, en especial, en lo que se refiere a la información, la participación y al ejercicio del derecho de voto en la Junta.

Adicionalmente a lo anterior, Colonial hace público en su página web, de manera permanente, el documento *Requisitos y procedimientos 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*, modificado durante el ejercicio 2020, al objeto de favorecer la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas de forma indiscriminada.

III. Estructura accionarial

▼ Estructura accionarial a 31-12-2020⁽¹⁾



- Grupo Finaccess⁽³⁾ • Qatar Investment Authority
- Aguila LTD (Santo Domingo) • Free Float • Autocartera

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

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

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

IV. Consejo de Administración

El **Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial**, de conformidad con los Estatutos Sociales de la compañía, se halla investido de las más amplias facultades para todo lo referente a la administración, representación y gestión de la Sociedad, correspondiéndole todas las facultades no atribuidas por la Ley o por los Estatutos Sociales a la Junta General de Accionistas.

En virtud de lo anterior, el Reglamento del Consejo de Administración establece que corresponde al Consejo de Administración, sin posibilidad de delegación, la determinación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, entre las que se encuentra la política de responsabilidad social corporativa; 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 las acciones propias, así como la determinación de la política de gobierno corporativo de la Sociedad y del Grupo y la política de dividendos. 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.

En el ejercicio de sus funciones, el Consejo actúa con unidad de propósito e independencia de criterio, dispensando el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guía 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 Sociedad. Asimismo, en la búsqueda del interés social, además del respeto a 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, el Consejo de Administración procura conciliar el propio interés social con los legítimos intereses de sus empleados, proveedores, clientes y de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la Sociedad en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Por lo que respecta a la composición del Consejo de Administración, así como al procedimiento de nombramiento de sus miembros, la evaluación de su desempeño y las propuestas y medidas de mejora sobre la gestión y administración de la Sociedad, estas vienen determinadas por las propias funciones que le han sido

atribuidas, así como por las disposiciones legales y estatutarias. En este sentido, se encuentran disponibles para su consulta en la página web corporativa los siguientes documentos:

- ▶ [Estatutos Sociales.](#)
- ▶ [Reglamento de la Junta General de Accionistas.](#)
- ▶ [Reglamento del Consejo de Administración.](#)
- ▶ [Política de selección y diversidad de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.](#)

A) COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Tal y como establece la legislación vigente, los consejeros son 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. De conformidad con lo anterior, el procedimiento y los criterios que deben seguirse en la designación y reelección de candidatos a consejero se encuentra sujeto a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración.



A 31 de diciembre de 2020, la composición del Consejo de Administración del Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. era la siguiente:

Nombre	Categoría de Consejero	Cargo en el Consejo	Fecha del primer nombramiento	Fecha del último nombramiento
D. Juan José Brugera Clavero	Ejecutivo	Presidente	19/06/2008	24/05/2018
D. Pedro Viñolas Serra	Ejecutivo	Consejero Delegado y Vicepresidente	18/07/2008	24/05/2018
D. Luis Maluquer Trepas	Independiente	Consejero Coordinador	31/07/2013	24/05/2018
D ^a . Ana Peralta Moreno	Independiente	Consejera	14/06/2019	14/06/2019
D ^a . Ana Bolado Valle	Independiente	Consejera	14/06/2019	14/06/2019
D ^a . Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Independiente	Consejera	24/01/2019	14/06/2019
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Dominical	Consejero	12/11/2015	30/06/2020
D. Adnane Mousannif	Dominical	Consejero	28/06/2016	30/06/2020
D. Carlos Fernández González	Dominical	Consejero	28/06/2016	30/06/2020
D. Javier López Casado	Dominical	Consejero	24/05/2018	24/05/2018
D. Juan Carlos García Cañizares	Dominical	Consejero	30/06/2014	24/05/2018
D. Francisco Palá Laguna		Secretario no Consejero	13/05/2008	13/05/2008
D ^a . Nuria Oferil Coll		Vicesecretaria no Consejera	12/05/2010	12/05/2010



Consejeros Ejecutivos:

2

(18,18%)

D. JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO

Presidente de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. desde 2008. Anteriormente fue Consejero Delegado desde 1994 hasta 2006. Presidente de Sociét Foncière Lyonnaise desde 2010.

Con anterioridad fue Consejero Director General de Mutua Madrileña, Consejero Delegado de SindiBank y Subdirector General de Banco de Sabadell.

Otras ocupaciones: ha sido Presidente del Patronato de la Universidad Ramon Llull (URL); Presidente de la Fundación ESADE, Panrico, Holditex y del Círculo de Economía de Barcelona, así como Consejero del Periódico de Catalunya.

Es Ingeniero Técnico Industrial y MBA por ESADE. PDG por el IESE y Doctor Honoris Causa por la Universidad de Rhode Island.

Competencias

Inmobiliaria	✓
Internacional	✓
Gestión y dirección	✓
Finanzas	
Auditoría y riesgos	
ESG	
Gobierno corporativo	✓
Legal y fiscal	
Planificación y estrategia	✓

D. PEDRO VIÑOLAS SERRA

Licenciado en Ciencias Empresariales y MBA por ESADE y por la Universidad Politécnica de Cataluña y Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Barcelona, donde también estudió Derecho.

Pedro Viñolas se incorporó, en 1990, como Director del Servicio de Estudios de la Bolsa de Barcelona, de la que posteriormente fue Subdirector General, y en la que permaneció hasta 1997. En esa fecha se incorporó, como Director General, a FILO, S.A., empresa inmobiliaria cotizada en bolsa en la que permaneció hasta 2001. Posteriormente y hasta julio de 2008, ocupó el cargo de Socio y Consejero Delegado en el Grupo Financiero Riva y García.

Ha sido presidente del Urban Land Institute en España, miembro del Consejo de Administración del grupo financiero Riva y García. Asimismo, también ha sido Presidente del Instituto Español de Analistas Financieros en Cataluña desde el año 1994 hasta el año 2000. Actualmente es miembro del Consejo de Administración de Sociét Foncière Lyonnaise, donde forma parte de su Comité Ejecutivo. Es miembro del Patronato de ESADE y miembro del Consejo de Administración de Bluespace, S.A. Es miembro del Consejo de la European Real Estate Association (EPRA).

Competencias

Inmobiliaria	✓
Internacional	✓
Gestión y dirección	✓
Finanzas	✓
Auditoría y riesgos	
ESG	✓
Gobierno corporativo	✓
Legal y fiscal	
Planificación y estrategia	✓



Consejeros Independientes:

4

(36,36%)

D. LUIS MALUQUER TREPAT

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 la Cambra de Comerç de Barcelona, y se desempeñó como Consejero de la Association Europeenne pour le Droit Bancaire et Financier (AEDBF París).

Es socio fundador del Despacho Maluquer Advocats, SCP y Consejero y Secretario de diversas entidades, entre las que se encuentra Société Foncière Lyonnaise de la que es Consejero. Ha sido Presidente de la Cámara Argentina de Comercio en España hasta 2019, de la que es actualmente miembro de la Junta de Gobierno.

Competencias

Inmobiliaria	✓
Internacional	✓
Gestión y dirección	
Finanzas	
Auditoría y riesgos	✓
ESG	✓
Gobierno corporativo	✓
Legal y fiscal	✓
Planificación y estrategia	✓

D^a. ANA PERALTA MORENO

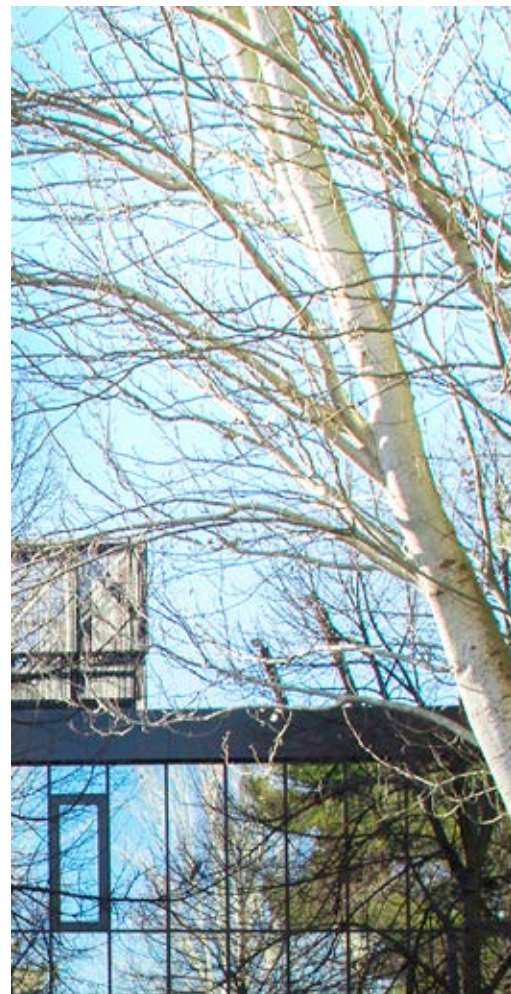
Ana Peralta es actualmente Consejera Independiente de BBVA y de Grenergy Renovables, S.A., empresa de energías renovables que cotiza en las Bolsas de Valores, donde preside el Comité de Auditoría y Control y es Vocal del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

Tiene una amplia experiencia en el sector financiero. Comenzó su carrera profesional en Bankinter en 1990, entidad a la que estuvo ligada hasta finales de 2008, y donde desarrolló su actividad en áreas muy diversas. Fue directora de la primera Oficina de Internet de Bankinter, directora del Gabinete del Presidente, y en sus últimos años en el Banco, *Chief Risk Officer* y miembro del Comité de Dirección.

Entre los años 2009 y 2012 formó parte del Comité de Dirección de Banco Pastor, donde ocupó la posición de Directora General de Riesgos.

Entre 2012 y 2018 compaginó su actividad como *Senior Advisor* de *Oliver Wyman Financial Services*, con su participación en varios Consejos de Administración. Fue Consejera Independiente del Banco Etcheverría, de Deutsche Bank, SAE, y de Lar Holding Residencial.

Es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid, Máster en Dirección Financiera por el CEF (1991), ha realizado el Programa PMD (Program for Management Development) en Harvard Business School (2002) y el programa PADE en el IESE (2016).



Competencias

Inmobiliaria	
Internacional	
Gestión y dirección	✓
Finanzas	✓
Auditoría y riesgos	✓
ESG	✓
Gobierno corporativo	✓
Legal y fiscal	
Planificación y estrategia	✓

D^a. ANA BOLADO VALLE

Licenciada en Farmacia por la Universidad Complutense de Madrid y Master of Business Administration (MBA) en IE Business School.

A lo largo de su trayectoria profesional, Ana Bolado Valle ha ocupado diversos cargos directivos en el Grupo Santander (1986-2017), dirigiendo importantes áreas de negocio tanto mayorista como minorista, proyectos de transformación digital y áreas clave para el Grupo, como la Dirección Corporativa de Recursos Humanos entre 2005 y 2010. También ha sido Consejera de Parques Reunidos Servicios Centrales, S.A.

En la actualidad es Consejera Dominical en Metrovacesa, S.A., nombrada a propuesta de Banco Santander, S.A., Unicaja Banco, S.A., Caceis Group y Caceis Bank. En Unicaja Banco, S.A. es asimismo Presidenta de la Comisión de Nombramientos, vocal en la Comisión de Riesgos y vocal en la Comisión de Retribuciones. En Caceis Bank es vocal en las siguientes comisiones: Estrategia, Auditoría, Riesgos y Cumplimiento y Nombramientos y Retribuciones. Asimismo es *Senior Advisor en Fellow Funders*, plataforma de financiación participativa (*equity crowdfunding*) para apoyar la financiación de *start-ups* y pymes, así como miembro del Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) y de Women Corporate Directors.

Competencias

Inmobiliaria	✓
Internacional	✓
Gestión y dirección	✓
Finanzas	✓
Auditoría y riesgos	✓
ESG	✓
Gobierno corporativo	✓
Legal y fiscal	
Planificación y estrategia	✓

D^a. SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN

Licenciada en Ciencias Políticas por la Universidad Sciences Po (París), Máster y Doctorado en Estudios Españoles y Latinoamericanos por la Universidad de la Sorbona (París). Accedió por oposición a la enseñanza pública de estudios hispánicos en Francia. Se ha dedicado a la enseñanza y a la investigación durante 25 años (1984-2009) en varias instituciones académicas francesas: Universidad de Toulouse, Sciences Po y la Escuela de Negocios ESSEC. Autora de varios libros sobre historia y política española contemporánea.

La Sra. Alonso-Castrillo trabajó para la embajada de Francia en Singapur como Consejera de Ciencia y Cultura, antes de ser nombrada Directora Regional de INSEAD. Supervisó el desarrollo de dos campus en Singapur: el Liceo Francés e INSEAD (1996-1999).

A su regreso a Europa en el año 2000, trabajó durante 15 años con ESSEC, gestionando el desarrollo internacional y la recaudación de fondos para la escuela de negocios, que también abrió un campus en Singapur.

En 2007, fundó en Madrid la consultora Sociedad de Estudios Hispano Franceses, S.L., firma que ha estado liderando hasta 2019. Desde 2013, dirige la finca familiar en el Valle del Loira (Francia).

Ha formado parte de la Junta del College de Bernardins (París) y del Comité Ejecutivo de la Fondation pour les Sciences Sociales (París). Desde 2017 forma parte del Consejo de Administración de Koiki Home, S.L.

Competencias

Inmobiliaria	✓
Internacional	✓
Gestión y dirección	✓
Finanzas	
Auditoría y riesgos	
ESG	✓
Gobierno corporativo	✓
Legal y fiscal	✓
Planificación y estrategia	✓



Consejeros Dominicales:

5

(45,45%)

D. SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI

De nacionalidad catari. Ejerce su actividad profesional desde hace más de 30 años, en colaboración con el Gobierno de Qatar, principalmente en los sectores de Comercio, Finanzas e Inmobiliario. Desde 2007 es Consejero Senior en Estrategia e Inversiones.

Ha sido hasta 2016 Vicepresidente, miembro del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo del Housing Bank for Trade and Finance Of Jordan (sociedad cotizada y la segunda banca más importante de Jordania). Ha sido miembro del Consejo de Administración y Vicepresidente de United Arab Shipping Company en Dubái, EAU, desde 2003 hasta 2016. Desde 2007 ha sido Vicepresidente de LQB– Libyan Qatari Bank, y en 2009 fue nombrado Presidente y Director General de Qatar Navigation (sociedad catari cotizada de la cual es miembro del Consejo de Administración desde 2003). Este *holding* ejerce sus actividades en los sectores del transporte marítimo e inmobiliario.

Desde 2012 es miembro del Consejo de Administración de QADIC-Qatar Abu Dhabi Investment Company, sociedad especializada en Inversión Inmobiliaria y *private equity*. En noviembre de 2015 fue nombrado Consejero de Société Foncière Lyonnaise (SFL).

Competencias

Inmobiliaria	✓
Internacional	✓
Gestión y dirección	✓
Finanzas	✓
Auditoría y riesgos	
ESG	
Gobierno corporativo	✓
Legal y fiscal	
Planificación y estrategia	✓

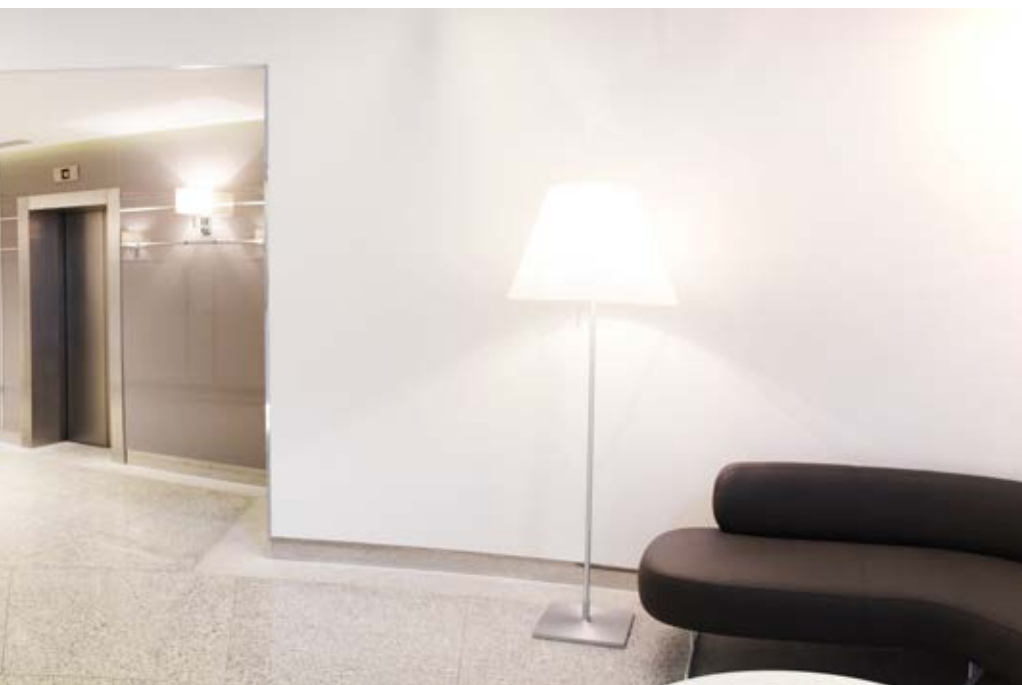
D. ADNANE MOUSANNIF

De doble nacionalidad francesa y marroquí, actualmente ejerce su actividad en Qatar Investment Authority –QIA– el Fondo de Inversión Soberano de Qatar. En los últimos años ha participado, en nombre de QIA, en la mayoría de sus operaciones inmobiliarias en Europa y América, incluyendo la adquisición por parte del grupo de Canary Wharf en Londres y la adquisición del edificio Virgin Megastore en los Campos Elíseos de París.

Asimismo, particip , en representación de QIA, en la entrada de esta en el capital de Société Foncière Lyonnaise y de Inmobiliaria Colonial en España. Anteriormente, trabajó durante varios años para los fondos de Morgan Stanley Real Estate Investing en Europa. Tiene un Máster en Creación Empresarial y Finanzas por la ESCP Europe Business School y una licenciatura en Ingeniería Civil.

Competencias

Inmobiliaria	✓
Internacional	✓
Gestión y dirección	✓
Finanzas	✓
Auditoría y riesgos	
ESG	✓
Gobierno corporativo	✓
Legal y fiscal	✓
Planificación y estrategia	✓



D. CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

Ingeniero Industrial, ha realizado programas de alta dirección en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa.

Durante más de 30 años ha ocupado puestos de elevada responsabilidad, complejidad y competencias en la dirección de empresas de diversos sectores. Ha sido CEO (1997-2013) y Presidente del Consejo de Administración (2005-2013) del Grupo Modelo. Desde su nombramiento como CEO hasta 2013 este Grupo se consolidó como la empresa cervecera líder en México, el séptimo grupo a nivel mundial y la mayor empresa exportadora de cerveza en el mundo.

Asimismo, ha sido Consejero en empresas internacionales y nacionales como, entre otras, Anheuser Busch (EE. UU.), Emerson Electric Co. (EE. UU.), Grupo Televisa (México), Crown Imports, Ltd. (EE. UU.), Inbursa (México) y Bolsa Mexicana de Valores. Además, ha sido miembro del Consejo Asesor Internacional de Banco Santander, S.A. (España), Consejero de Grupo Financiero Santander

México S.A.B de C.V. y hasta octubre de 2019, Consejero de Banco Santander, S.A. (España).

Actualmente es Presidente del Consejo de Administración y Director General de Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V. –empresa de la que es fundador– con presencia en México, Estados Unidos, Europa, China Australia y Nueva Zelanda. Además de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., también es Consejero Dominical en AmRest Holdings, S.E. y Restaurant Brands New Zealand Limited.

Competencias

Inmobiliaria	✓
Internacional	✓
Gestión y dirección	✓
Finanzas	✓
Auditoría y riesgos	✓
ESG	✓
Gobierno corporativo	✓
Legal y fiscal	✓
Planificación y estrategia	✓

D. JAVIER LÓPEZ CASADO

Se incorporó a Finaccess como Director Internacional de Gestión de Activos en noviembre de 2010. Desde el año 2012 es el Consejero Delegado de Finaccess Advisors LLC. Desde 2014 es también responsable de Finaccess Estrategia S.L. en España y desde 2021, Presidente de Finaccess Value.

Previo a su incorporación a Finaccess trabajó como *Senior Vice-President* para Santander Private Banking en Miami. Anteriormente mantuvo distintas posiciones en el área de Banca Privada Internacional de Banco Santander en Madrid y Miami. Perteneció a Grupo Santander desde 1996 a 2010.

Hasta su incorporación a Banco Santander trabajó como abogado en Madrid. Tiene 22 años de experiencia en mercados financieros y es miembro del Consejo de Administración de Grupo Finaccess, Comité de Inversión Internacional y Comité de Auditoría de Finaccess Advisors LLC.



Es Presidente de SOLTRA S.L., empresa dedicada a la promoción, educación y rehabilitación de personas con capacidades diferentes para conseguir su plena integración social y que en la actualidad emplea a 400 personas. Pertenece también a los patronatos de distintas Fundaciones en España y México.

Asimismo y desde 2018, dentro del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., es Consejero y miembro del Comité de Auditoría.

Licenciado en Derecho por la Universidad San Pablo CEU de Madrid, MBA de la Universidad de Miami y Máster en Asesoría Jurídica y Fiscal de Empresas Constructoras e Inmobiliarias de la Universidad Politécnica de Madrid.

Competencias

Inmobiliaria	✓
Internacional	✓
Gestión y dirección	✓
Finanzas	✓
Auditoría y riesgos	✓
ESG	✓
Gobierno corporativo	✓
Legal y fiscal	✓
Planificación y estrategia	✓

D. JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES

Ingeniero Industrial. Asimismo, estudió programas gerenciales en IMD Suiza y cuenta con un MBA otorgado conjuntamente por la New York University Stern School of Business, la London School of Economics y la HEC de París.

Es un banquero de inversión que ha liderado fusiones, adquisiciones y financiación de adquisiciones durante más de 25 años por un valor de más de 35.000 millones de dólares. Fue Vicepresidente de Planeación de Bavaria, una de las principales compañías cerveceras de América Latina, donde fue responsable del programa internacional de adquisiciones de cervecerías por 4.000 millones de dólares y la posterior fusión con SABMiller PLC por un valor de 8.000 millones de dólares, creando así la segunda mayor empresa cerveceras del mundo. En los últimos años lideró, en nombre del Grupo Santo Domingo, la negociación para la conversión de su participación en SABMiller por una participación en Anheuser Busch Inbev, tras la fusión de estas, transacción que concluyó en 2016. Antes de su ingreso en el Grupo Santo Domingo, fue cofundador y Socio Principal de Estrategias Corporativas, una firma de banca de inversión en América Latina.

Actualmente ostenta el cargo de *Managing Director* de Quadrant Capital Advisors, Inc. en Nueva York (firma de inversiones del Grupo Santo Domingo con sede en Nueva York). Es responsable del Grupo de Inversiones Estratégicas de Quadrant Capital, incluyendo inversiones en Anheuser Busch Inbev y en sectores como consumo, sistema financiero, recursos naturales y energía a nivel mundial, entre otros. Es miembro de distintos consejos de administración, entre ellos, Bevco Lux S.A.R.L. y Samson & Surrey S.A.R.L. en Luxemburgo, Bavaria, S.A. y Valorem, S.A. en Colombia y la Fundación Genesis en Estados Unidos.

Competencias

Inmobiliaria	✓
Internacional	✓
Gestión y dirección	✓
Finanzas	✓
Auditoría y riesgos	
ESG	
Gobierno corporativo	✓
Legal y fiscal	✓
Planificación y estrategia	✓



B) DIVERSIDAD Y COMPETENCIAS DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La designación o reelección de candidatas a consejero se realiza en cumplimiento de la Política de Selección y Diversidad de Colonial; dicha política, que ha tenido como resultado positivo el triplicar el número de mujeres miembros del Consejo de Administración en el ejercicio 2019, mantiene este número de consejeras durante el ejercicio 2020.

Esta Política de Selección y Diversidad, aplicable a la designación y reelección de candidatas a consejero, se basa en los principios de diversidad y equilibrio en la composición del Consejo de Administración, dentro del objetivo general de dotar de efectividad y profesionalidad al funcionamiento de dicho órgano e incrementar la calidad en la gestión societaria.

Durante el ejercicio 2020, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, se sometió a la aprobación del Consejo la modificación de la Política de Selección y Diversidad a fin de adaptarla a las nuevas recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, aprobadas por la CNMV en junio de 2020. Entre las modificaciones más relevantes cabe destacar, además de la modificación relativa a la diversidad de género, así como la inclusión de la edad como un criterio para la selección de consejeros.

De conformidad con la Política de Selección y Diversidad, la selección de los candidatos a consejero requerirá un análisis previo de las necesidades de la Sociedad que será realizado por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR). En dicho proceso se buscarán personas que reúnan los requisitos de cualificación y honorabilidad profesional y personal, así como de capacidad, establecidos en la Política. Una vez cumplidos dichos requisitos, se velará por que los procesos de selección favorezcan la integración en el Consejo de Administración de consejeros con diversidad de formación y experiencia profesional, capacidades, conocimientos, edad y género, así como que no adolezcan de cualquier tipo de sesgo implícito que pueda implicar discriminación alguna, entre otras, por razones de sexo, edad o capacidades diversas, todo ello en el mejor interés de la Sociedad.

En relación con la diversidad, y tras la última modificación realizada en 2020, la Política tiene entre sus objetivos que antes de que finalice el año 2022 el número de consejeras represente, al menos, el 40% del total de miembros del Consejo de Administración. Igualmente, dentro de los objetivos de la Política se prevé que en la designación de consejeros se atienda a los criterios generales sobre la composición del Consejo de Administración, en especial a lo relativo al equilibrio en la presencia de Consejeros Ejecutivos,

Dominicales e Independientes, con respeto a los principios y recomendaciones recogidos en el Código de Buen Gobierno de la CNMV.

Asimismo, se sometió a la aprobación de la Junta General de Accionistas la reelección de tres Consejeros Dominicales y el Consejo de Administración aprobó el nombramiento de un nuevo Consejero Coordinador, para lo cual la Comisión de Nombramientos y Retribuciones llevó a cabo un análisis de la composición del Consejo de Administración, de sus necesidades y de la composición accionarial de la Sociedad, valorando las condiciones que debían reunir los consejeros en el ejercicio de sus cargos y la dedicación necesaria para el adecuado desempeño.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha considerado que los consejeros reelegidos, así como el consejero nombrado como Consejero Coordinador reúnen los requisitos de cualificación y honorabilidad profesional necesarios, así como de capacidad, tal y como prevé la Política de Selección y Diversidad.

Adicionalmente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha velado por que los procesos de selección favorezcan la integración en el Consejo de Administración de consejeros con diversidad de formación y experiencia profesional, capacidades, conocimientos, edad y género, así como que no adolezcan de cualquier tipo de sesgo implícito que pueda implicar discriminación alguna, entre otras, por razones de sexo, edad o capacidades diversas, todo ello en el mejor interés de la Sociedad.

Por último, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha verificado el cumplimiento de los requisitos de independencia de los candidatos propuestos, de conformidad con las previsiones legales y estatutarias, así como los estándares nacionales e internacionales.

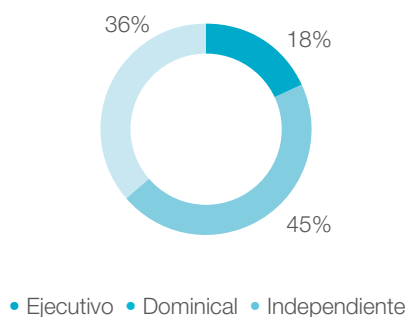


A continuación se incluye la matriz de competencias de los miembros del Consejo de Administración:

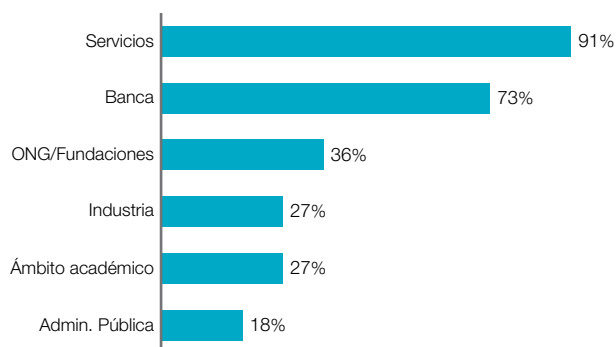
▼ **Matriz de competencias del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.**

Nombre	Título	Inmobil.	Internac.	Gestión y dirección	Finanzas	Auditoría y riesgos	ESG	Gobierno corporat.	Legal y fiscal	Planific. y estrat.
J. J. Brugera Presidente	Ejecutivo	✓	✓	✓				✓		✓
P. Viñolas CD y VP	Ejecutivo	✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓
Sheikh Ali Jassim	Dominical	✓	✓	✓	✓			✓		✓
A. Mousannif	Dominical	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
J. C. García	Dominical	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓
C. Fernández	Dominical	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
J. López	Dominical	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
S.M. Alonso-Castrillo Allain	Independ.	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓
L. Maluquer	Independ.	✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓
A. Bolado	Independ.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
A. Peralta	Independ.			✓	✓	✓	✓	✓		✓

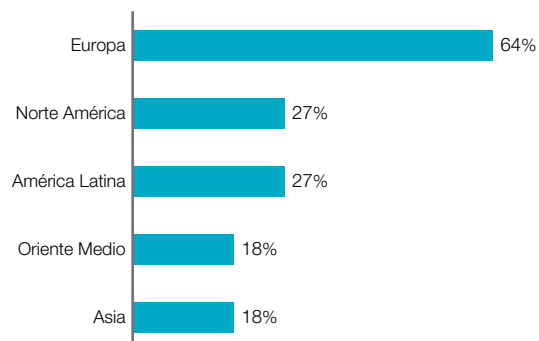
▼ **Tipología**



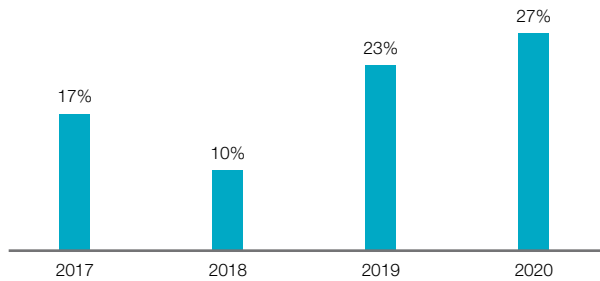
▼ **Experiencia profesional**



▼ **Experiencia internacional**



▼ Mujeres en el Consejo



7

Nacionalidades
diferentes
en el Consejo



5,5

años
de antigüedad
media

C) FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En la actualidad, Colonial cuenta con dos consejeros ejecutivos, que ostentan los cargos de Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado, que a su vez es Vicepresidente del Consejo de Administración. El Presidente del Consejo de Administración tiene todas las facultades recogidas en la Ley y en el Reglamento del Consejo de Administración, así como unos poderes de gestión de carácter amplio. El Consejero Delegado tiene delegadas todas las facultades delegables de acuerdo con la ley y en su condición de Vicepresidente, cargo que ostenta desde el 25 de julio de 2019, podrá desempeñar las funciones del Presidente en caso de ausencia de este.

De conformidad con lo anterior y en cumplimiento de la normativa aplicable, en la medida en que el Presidente del Consejo de Administración tiene la condición de Consejero Ejecutivo, el Consejo de Administración cuenta con la figura de un Consejero Independiente Coordinador (D. Luis Maluquer Trepas), que está especialmente facultado para, entre otras cuestiones, solicitar la convocatoria del Consejo de Administración o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día de un consejo ya convocado, coordinar y reunir a los consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del Presidente del Consejo de Administración.

Los perfiles académicos y profesionales de los consejeros también están a disposición del público en la página web corporativa de la Sociedad ([enlace](#)). Igualmente, los datos concernientes a su participación en el capital social de Colonial se encuentran disponibles en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Estatus de Consejero

Los consejeros de Grupo Colonial se hallan investidos 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. A este respecto, tienen a su disposición, entre otros medios, aplicaciones y herramientas informativas donde poder acceder en cualquier momento a toda la información relativa al Consejo de Administración, sus comisiones, planes de actualización, pólizas informativas, actas aprobadas y firmadas, y novedades legislativas, entre otros contenidos.

Colonial pone a disposición de los **nuevos consejeros**, a través del Portal del Consejero habilitado en su página web, un programa de bienvenida con el que se procura proporcionar a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la Sociedad y del Grupo, así como de las normas de Gobierno Corporativo, de forma que desde su nombramiento puedan desempeñar activamente sus funciones. En particular, se pone a disposición de los nuevos consejeros, entre otros, lo siguiente: (i) información general sobre la Sociedad, (ii) presentación de los órganos de gobierno y la estructura organizativa de la Sociedad, (iii) Código Ético, (iv) Estatutos Sociales, (v) Reglamento de la Junta General de Accionistas y (vi) Reglamento del Consejo de Administración. Adicionalmente, se celebran reuniones con el equipo directivo/miembros del comité de dirección para informarles sobre el funcionamiento de la Sociedad.

Plan de Formación del Consejo de Administración

Asimismo, con el propósito de desarrollar y potenciar el conocimiento colectivo del máximo órgano de gobierno en temas económicos, ambientales y sociales, Grupo Colonial dispone de un **Plan de Actualización** al Consejo, desarrollado por la Unidad de Gobierno Corporativo bajo el liderazgo de la Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con el objeto de informar acerca de las nuevas tendencias surgidas en el sector y que están produciendo efectos disruptivos en el negocio inmobiliario.

En este sentido, con carácter anual se establece un plan de formación dirigido a los consejeros de la Sociedad que recoge las diferentes fechas, contenido, destinatarios y ponentes de este. Durante el 2020, se han desarrollado sesiones relativas al “Análisis del escenario macroeconómico” y “Tecnologías de la información en Colonial”.

D) EVALUACIONES DE DESEMPEÑO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DE LAS COMISIONES DELEGADAS

Atendiendo al espíritu de mejora permanente que Colonial persigue en el cumplimiento de sus funciones de Gobierno Corporativo, ampliando las exigencias que por norma o recomendación de buenas prácticas son aplicables a las entidades cotizadas, mediante una regulación y políticas internas comprometidas con los avances en dicha materia y la transparencia en su difusión, se realiza por una evaluación anual del Consejo y de sus comisiones delegadas, así como del Presidente, del Consejero Delegado y del Secretario del Consejo. En este sentido, por lo que respecta al año 2020, se implementaron determinadas medidas de mejora, a pesar de que el resultado de la evaluación correspondiente al ejercicio 2019 fue satisfactoria.

Por lo que respecta al ejercicio 2020, 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 y del Secretario del Consejo. Asimismo, se ha procedido a la evaluación de los procesos de transición de las funciones del Consejero Coordinador y de los Presidentes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y del Comité de Auditoría y Control que se han producido durante el ejercicio 2020. A este respecto, se procedió a la remisión a todos los consejeros de unos cuestionarios para las evaluaciones indicadas, para proceder a tratar diversas materias, así como recabar recomendaciones generales de mejora. Recibidas

sus contestaciones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones elaboró los correspondientes informes de evaluación sobre el Consejo de Administración, el Presidente, el Consejero Delegado 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 Comité de Auditoría y Control formuló el informe de evaluación sobre su composición, competencias y funcionamiento.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones 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 del Consejo de Administración, Consejero Delegado y Secretario del Consejo.

Conflictos de interés

De conformidad con los Estatutos Sociales, los consejeros se abstendrán 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 los 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: a) 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 aquellas cuya información no sea

necesaria para expresar la imagen del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad; b) utilizar el nombre de la Sociedad o invocar su condición de consejero para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas; c) hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la Sociedad, con fines privados; d) aprovecharse de las oportunidades de negocio de la Sociedad; e) 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; f) 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, conforme la definición legal existente.

Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los consejeros serán objeto de información en el Informe Anual Integrado 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, y puede ser otorgada en los demás casos por el Consejo de Administración siempre que quede garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto al 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 esta prevé obtener. La dispensa se concederá mediante acuerdo expreso y separado de la Junta General.

Sin perjuicio de aquella información ya incluida en la *Memoria Financiera* y en el *Informe Anual de Gobierno Corporativo* correspondientes al ejercicio 2020, durante el ejercicio 2020 no se han materializado situaciones de potencial conflicto de interés entre la Sociedad y sus consejeros.

Principales actuaciones durante el ejercicio 2020

En relación con el ejercicio de sus funciones durante el ejercicio 2020, el Consejo, entre otras, ha realizado las siguientes actividades, teniendo en consideración la particular situación de crisis sanitaria y económica a nivel mundial derivada de la COVID-19 y las consecuentes medidas extraordinarias adoptadas por el Gobierno de España y las Comunidades Autónomas:

A) GESTIÓN ORDINARIA

- ▶ Seguimiento de la gestión ordinaria de la Sociedad y de la evolución de los negocios.
- ▶ Coordinar el desarrollo de la actividad en interés de la Sociedad y de sus participadas.
- ▶ Evaluar y aprobar, a la vista del Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el propio funcionamiento del Consejo de Administración, de sus Comisiones y el desempeño de sus funciones por el Presidente, el Consejero Delegado y el Secretario del Consejo de Administración. Asimismo, como consecuencia de la sustitución del Consejero Coordinador y de los Presidentes de las Comisiones a lo largo de 2020, se ha procedido a la evaluación del proceso de transición de dichos cargos durante el ejercicio evaluado.
- ▶ Valorar la razonabilidad y congruencia del dividendo propuesto y proceder a la ejecución del pago.
- ▶ Nombramiento, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a D. Luis Maluquer Trepal como Consejero Coordinador, así como miembro de la Comisión Ejecutiva.
- ▶ Toma de razón, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, del nombramiento de Dña. Ana Peralta Moreno como Presidenta del Comité de Auditoría y Control y de Dña. Ana Bolado Valle como Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
- ▶ Nombrar, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain como miembro del Comité de Auditoría y Control.

- ▶ Presentar los informes y propuestas de acuerdos que, conforme a lo previsto en la vigente Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales, debe elaborar el Consejo de Administración para el conocimiento y la aprobación, en su caso, por la Junta General Ordinaria de Accionistas, entre ellas, y en particular respecto a la celebrada durante el ejercicio 2020, las referidas a la modificación de estatutos sociales y reglamento de la Junta.
- ▶ Aprobar las cuentas anuales, los informes de gestión individuales y consolidados y la propuesta de aplicación de resultado correspondientes al ejercicio 2019, así como el informe financiero referido al primer trimestre y el informe financiero anual.
- ▶ Analizar y aprobar operaciones para venta de inmuebles, así como las operaciones de rehabilitación/construcción sobre inmuebles pertenecientes a la Sociedad.
- ▶ Aprobar la actualización del Plan de Negocio y la estrategia de inversión y desinversión de la Sociedad, atendiendo a la crisis sanitaria y económica derivada de la COVID-19.
- ▶ Seguimiento de las relaciones institucionales de la Sociedad, las reuniones con analistas e inversores, así como de la evolución de la cotización.
- ▶ Aprobar establecer un programa de recompra de acciones propias al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2017, por un importe máximo 25.000.000 de euros, y un número máximo de acciones propias a adquirir por la Sociedad de 3.000.000 de acciones, representativas del 0,59% del capital social actual de Colonial, que finalizó en diciembre de 2020.
- ▶ Acordar la emisión de obligaciones simples por un importe nominal máximo total de 500.000.000 de euros y con un plazo de vencimiento mínimo de seis años, al amparo del programa denominado “Euro Medium Term Note”, renovado por última vez en diciembre de 2019 (el “Programa EMTN”), destinándose los fondos que se obtengan de la emisión acordada a necesidades corporativas generales de la Sociedad que incluyen, en su caso, la refinanciación y/o amortización anticipada de cualquier pasivo financiero del Grupo.
- ▶ Acordar la recompra, total o parcial, y en una o varias veces, de las obligaciones en circulación de la Sociedad a 23 de septiembre, hasta un límite de 300 millones de euros.
- ▶ Implementar políticas que fomenten una actuación equilibrada en relación con materias de ESG como, por ejemplo, el compromiso de Colonial con el Tratado Climático de París, que anuncia una reducción de la intensidad de la huella de carbono del 2015 al 2030 del 75% y un compromiso para llegar a una emisión neutral de carbono de los activos de Colonial en el 2050, que ha conllevado la calificación de Colonial con una A- en el informe CDP en relación con la descarbonización.



B) GOBIERNO CORPORATIVO

- ▶ Llevar a cabo el seguimiento de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas publicada por la CNMV en junio de 2020, y aprobar las modificaciones de las políticas internas de la Sociedad que han sido necesarias para su adaptación a las referidas recomendaciones. En particular, (i) la Política de Selección y Diversidad de la Sociedad, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y (ii) la Política de comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control.
- ▶ Aprobar las modificaciones, propuestas por el Comité de Auditoría y Control, del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad para su adaptación a la reforma del Código de Buen Gobierno de la CNMV.
- ▶ Informar sobre la propuesta y aprobar la remuneración variable del Presidente y el Consejero Delegado.
- ▶ Aprobar la retribución variable para el equipo directivo.
- ▶ Aprobar, de conformidad con la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el número de acciones que corresponde a cada beneficiario del plan de entrega de acciones que fue aprobado por la Junta General de Accionistas de 21 de enero de 2014, así como, y previa propuesta favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, aprobar someter a la Junta General de la Sociedad la prórroga del citado plan de entrega por dos años adicionales, sin perjuicio de la previsión de someter a la aprobación de la Junta General de la Sociedad que se celebre el próximo año un nuevo plan de entrega de acciones.
- ▶ Aprobar, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el *Informe Anual de Gobierno Corporativo*.
- ▶ Aprobar, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el *Informe Anual de Retribuciones de los Consejeros*.
- ▶ Convocar la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al ejercicio 2020.

- ▶ Fomentar la política de ESG (*Environment, Social and Governance*).

- ▶ Aprobar, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la constitución de la Comisión de Sostenibilidad, su composición y funcionamiento, así como el nombramiento de sus miembros y su retribución.

C) INFORMACIÓN FINANCIERA Y NO FINANCIERA

- ▶ Aprobar la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente y, en particular, formular las cuentas anuales y presentarlas a la Junta General de Accionistas.
- ▶ Aprobar el *Informe Anual Integrado* de la Sociedad.

D) SISTEMAS DE GESTIÓN Y CONTROL DE RIESGOS

- ▶ Aprobar el informe, la política de control y gestión de riesgos, los objetivos de gestión y el presupuesto anual.
- ▶ Aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, la actualización del mapa de riesgos de la Sociedad.

E) OTROS

- ▶ Como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por la COVID-19, toma razón de la constitución de un comité de crisis con el fin de proteger a los empleados, los inversores y los activos de la Sociedad, respetando en todo momento la legislativa vigente, así como fomentar la disposición de las medidas necesarias al respecto por la Sociedad.

En la siguiente tabla se recoge el porcentaje de asistencia de manera presencial o por delegación de los miembros del Consejo de Administración de Colonial a las reuniones del Consejo de Administración, del Comité de Auditoría y Control, y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones durante el ejercicio 2020⁽¹⁾.

Nombre	Consejo	Comité de Auditoría y Control	Comisión de Nombramientos y Retribuciones
D. Juan José Brugera Clavero	100%	–	–
D. Pedro Viñolas Serra	100%	–	–
D. Luis Maluquer Trepas	100%	100%	100%
Dña. Ana Bolado Valle	100%	–	100%
Dña. Ana Peralta Moreno	100%	100%	–
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	100%	–	100%
D. Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	100%	–	–
D. Adnane Mousannif	100%	–	90%
D. Carlos Fernández González	100%	–	–
D. Javier López Casado	100%	100%	–
D. Juan Carlos García Cañizares	100%	–	100%
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	100%	100%	100%
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	100%	100%	100%

(1) Durante el ejercicio 2020 no se han celebrado reuniones de la Comisión Ejecutiva ni de la Comisión de Sostenibilidad.

V. Comisiones delegadas del Consejo de Administración

El Consejo de Administración ha constituido cuatro Comisiones Delegadas, una Comisión Ejecutiva, un Comité de Auditoría y Control (CAC), una Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR) y una Comisión de Sostenibilidad.

COMISIÓN EJECUTIVA

Haciendo uso de las facultades conferidas por la normativa aplicable, el Consejo de Administración de Colonial tiene constituida una Comisión Ejecutiva en la que poder delegar permanentemente la totalidad o parte de sus facultades, salvo las indelegables. Dicha Comisión tiene la siguiente composición y se rige de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración.

Nombre	Cargo
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente
D. Pedro Viñolas Serra	Vicepresidente
D. Adhane Mousannif	Vocal
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal
D. Carlos Fernández González	Vocal
D. Luis Maluquer Trepas	Vocal

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL

La función principal del Comité de Auditoría y Control (CAC) es dar apoyo al Consejo de Administración en todas sus tareas de supervisión mediante revisiones regulares del proceso de preparación de información económica y financiera, de la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia.

Ello incluye la elevación al Consejo de Administración de un informe sobre la política de control y gestión de riesgos en el que se identifiquen, al menos, los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros, entre otros, los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales. Asimismo, dentro de la función de supervisión de las reglas de los Códigos Internos de Conducta y de la Política de RSC se incluye la evaluación de los riesgos no financieros.

A 31 de diciembre de 2020, el CAC estaba compuesto por los siguientes consejeros:

Nombre	Cargo
Dña. Ana Peralta Moreno	Presidenta
D. Luis Maluquer Trepas	Vocal
D. Javier López Casado	Vocal

Durante el ejercicio 2020 se han producido las siguientes modificaciones en la composición del Comité de Auditoría y Control de la Sociedad:

- ▶ De conformidad con lo anunciado en el momento de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 24 de mayo de 2018, los consejeros D. Carlos Fernández-Lerga Garralda y D. Javier Iglesias de Ussel Ordís, presentaron su renuncia como consejeros, al haber transcurrido 12 años desde su primer nombramiento como Consejeros Independientes de la Sociedad, es decir, el periodo máximo que establece la normativa para que un consejero pueda tener la consideración de independiente.
- ▶ Por otro lado, como consecuencia de dichas renuncias, se produjo el nombramiento, por el Comité de Auditoría y Control en su reunión de 12 de mayo de 2020 (con efectos 30 de junio de 2020), de D^a. Ana Peralta Moreno como Presidenta del Comité de Auditoría y Control.



En cuanto a la preparación y desarrollo de las sesiones, el Presidente del Comité convoca sus sesiones con una antelación adecuada, asistiendo los consejeros con regularidad a las sesiones y en los casos que, por causa justificada, no pueden asistir, delegan su voto en otro consejero, con instrucciones al representante. En este sentido, durante el ejercicio 2020, han asistido, presentes o representados, la totalidad de los miembros del Comité al 100% de las sesiones. Por otro lado, se facilita a los miembros del Comité con carácter previo a cada reunión la información relativa a los asuntos a tratar en las mismas, fomentándose así su participación activa y la adopción informada de acuerdos.

Además de los miembros del Comité, han asistido a todas las reuniones convocadas el responsable de la auditoría interna y la Directora de Asesoría Jurídica y Cumplimiento Normativo y Vicesecretaria del Consejo de Administración. Asimismo, en los casos en los que ha resultado necesario, han asistido como invitados, entre otros: (i) el asesor del Comité, (ii) el Consejero Delegado, (iii) la Directora General Corporativa, (iv) la Directora Financiera, y (v) el Director de Desarrollo Corporativo. Por otro lado, fue invitado, y asistió a determinadas reuniones del Comité, el equipo de auditoría de PricewaterhouseCoopers.

Atendiendo a las circunstancias especiales acaecidas durante este ejercicio 2020 como consecuencia de la crisis sanitaria originada por la COVID-19, a excepción de las sesiones de 23 de enero y 20 y 27 de febrero, que se

celebraron con asistencia física de los miembros del Comité, el resto de las sesiones se celebraron por medio de conexiones telefónicas o videoconferencias, de conformidad con las medidas adoptadas por el *Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19*. En cada una de dichas sesiones, el Secretario reconoció la identidad de todos los miembros del Comité asistentes a las mismas.

A continuación, se detallan las principales actividades desarrolladas por el Comité de Auditoría y Control durante el ejercicio 2020:

- ▶ Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el auditor externo.
- ▶ Emitir con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, el informe sobre la independencia de los auditores de cuentas, conforme las exigencias legales y estatutarias.
- ▶ Supervisar la eficacia del control interno, la auditoría interna y, en especial, 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.
- ▶ Aprobar el plan de auditoría interna para el 2020, la propuesta de reelección del auditor de cuentas para el 2021 y el informe sobre la política de control y gestión de riesgos.
- ▶ Seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa.
- ▶ Supervisar el cumplimiento de las reglas internas de conducta y el proceso de elaboración y presentación de la información financiera.
- ▶ Promover e impulsar la cultura de cumplimiento de las normas y textos corporativos.
- ▶ Informar sobre el *Informe Anual de Gobierno Corporativo*.
- ▶ Evaluar su propio funcionamiento en el marco del proceso de autoevaluación del Consejo y de sus Comisiones.
- ▶ Analizar e informar sobre las operaciones de autocartera para su elevación al Consejo.
- ▶ Informar al Consejo del contenido de las reuniones del Comité de Auditoría y Control.



- ▶ Actualizar el mapa de riesgos.
- ▶ Supervisar la aplicación de las medidas acordadas en el marco del plan de actuación y mejora de la ciberseguridad.
- ▶ Análisis de los informes presentados por la auditoría interna y el área de negocio sobre la contratación de proveedores de obras y construcción.
- ▶ Designación de Dña. Ana Peralta como Presidenta a partir del día 30 de junio.
- ▶ Propuesta al Consejo de las modificaciones del Reglamento del Consejo, tanto del artículo 13 como de otros, estos últimos para su adecuación a las nuevas recomendaciones de Buen Gobierno aprobadas en junio de 2020 por la CNMV.
- ▶ Aprobación de la política de comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto para su aprobación al Consejo.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES (CNR)

Corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR) reportar al Consejo de Administración sobre las propuestas de nombramientos de Consejeros Dominicales y Ejecutivos, y proponer el nombramiento de Consejeros Independientes, tras la correspondiente evaluación de competencias, conocimientos y experiencia necesarios, atendiendo siempre a los principios de diversidad y equilibrio en su composición. Asimismo, corresponde a la Comisión proponer al Consejo la Política de Retribuciones de los Consejeros, directores y personas que desarrollen funciones de Alta Dirección.

Asimismo, las funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones son, entre otras:

- ▶ Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definiendo las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos y evaluando el tiempo y dedicación precisos para que desempeñen eficazmente su cometido. En este sentido, durante el 2020 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha analizado la composición del Consejo, sus conocimientos y experiencias, así como la calificación de sus miembros, de conformidad con lo dispuesto en los textos corporativos, la Ley y las recomendaciones de buen gobierno.
- ▶ Elevar al Consejo los informes sobre la evaluación del Consejo, de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y del desempeño de sus funciones por el Presidente, el Consejero Delegado, el Consejero Coordinador y el Secretario. A este respecto, la Comisión ha coordinado, en el ejercicio 2020, para su elevación al Consejo, los informes sobre la evaluación del Consejo, de la Comisión y del desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo, el Consejero Delegado y el Secretario del Consejo, así como sobre la transición del cargo de Consejero Coordinador, contando con el asesoramiento de Spencer Stuart.
- ▶ Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo y elaborar orientaciones para alcanzarlo. Al efecto, la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones sometió a aprobación del Consejo, tras su debido análisis, la Política de Selección y Diversidad a fin de adaptarla a las nuevas recomendaciones del Código de Buen Gobierno de la CNMV en junio de 2020. Entre las modificaciones más relevantes destacan la modificación relativa a la diversidad de género y la inclusión de la edad como un criterio para la selección de consejeros.
- ▶ Informar sobre las propuestas de nombramiento de los consejeros (salvo los independientes) 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. En particular, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones acordó elevar al Consejo, para su sometimiento a la Junta General, la propuesta de reelección de D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani, D. Adnane Mousannif y D. Carlos Fernández González como Consejeros Dominicales y, asimismo, sometió a aprobación del Consejo de Administración el nombramiento de D. Luis Maluquer Trepas como Consejero Coordinador.
- ▶ Informar sobre las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos. Durante el 2020 se ha procedido al análisis de la actividad realizada durante 2019 a efectos de informar favorablemente sobre la retribución fija y variable del equipo directivo propuesta por el Consejero Delegado.
- ▶ 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. En este sentido, durante el año 2020 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (i) ha informado favorablemente, y propuesto, al Consejo el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros; (ii) ha velado por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad y ha propuesto al Consejo la retribución variable del Presidente y del Consejero Delegado; (iii) ha informado favorablemente, y propuesto, al Consejo la aprobación de la política de remuneraciones de los consejeros para los ejercicios 2020, 2021 y 2022; (iv) ha analizado los objetivos de la retribución variable para el ejercicio 2020 que permitan evaluar el desempeño del Comité de Dirección, y (v) ha propuesto el número de acciones que corresponde recibir a los beneficiarios del Plan de entrega de acciones aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de enero de 2014.

Asimismo, y entre otras funciones desarrolladas durante el 2020, se encuentran:

- ▶ Fomentar el Plan de Formación y Actualización de conocimientos de los consejeros.
- ▶ Fomentar la política de ESG.
- ▶ Proponer al Consejo el nombramiento de miembros del Comité de Auditoría y Control, de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y de la Comisión Ejecutiva.
- ▶ Informar y analizar sobre las actuaciones realizadas durante el ejercicio por la Unidad de Gobierno Corporativo.
- ▶ Evaluar la conveniencia y proponer, para su aprobación y constitución por el Consejo, de una Comisión de Sostenibilidad.

En relación con su funcionamiento, esta se reúne siempre que lo soliciten al menos dos 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 Comisión de Nombramientos y Retribuciones 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.



Asimismo, cabe destacar las siguientes funciones:

- ▶ Evaluación y propuestas de mejora del Consejo y de los Órganos de Gobierno.
- ▶ Revisiones recurrentes y propuestas de mejora del funcionamiento de los Órganos de Gobierno.
- ▶ Gestión del talento así como fomentar la formación continua y planes de carrera.
- ▶ Gestión de la sucesión de los Órganos del Consejo y de los equipos directivos.

A 31 de diciembre de 2020, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estaba compuesta por los siguientes consejeros:

Nombre	Cargo
Dña. Ana Bolado Valle	Presidenta
D. Luis Maluquer Trepal	Vocal
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Vocal
D. Adhane Mousannif	Vocal
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal

Durante el ejercicio 2020 se produjeron los siguientes cambios en la composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

- ▶ De conformidad con lo anunciado en el momento de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 24 de mayo de 2018, los consejeros D. Carlos Fernández-Lerga Garralda y D. Javier Iglesias de Ussel Ordís presentaron su renuncia como consejeros, al haber transcurrido 12 años desde su primer nombramiento como Consejeros Independientes de la Sociedad, es decir, el periodo máximo que establece la normativa para que un consejero pueda tener la consideración de independiente.
- ▶ Como consecuencia de las renunciaciones indicadas previamente, se acordó por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en su sesión de 29 de abril de 2020 (con efectos 30 de junio de 2020) nombrar a Dña. Ana Bolado Valle como Presidenta de la misma.
- ▶ Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain fue designada como nuevo miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En cuanto a la preparación y desarrollo de las sesiones, la Presidenta de la Comisión convoca sus sesiones con una antelación adecuada, asistiendo los consejeros con regularidad a las sesiones y en los casos que, por causa justificada, no pueden asistir, delegan su voto en otro consejero e incluyen instrucciones al representante. En este sentido, durante el ejercicio 2020, han asistido, presentes o representados, la totalidad de los miembros de la Comisión al 100% de las sesiones, a excepción de un consejero que no asistió a una reunión de la Comisión por causa justificada. Por otro lado, se facilita a los miembros de la Comisión, con carácter previo a cada reunión, la información relativa a los asuntos a tratar en las mismas, fomentándose así su participación activa y la adopción informada de acuerdos.

Además de los miembros de la Comisión, han asistido como invitados, entre otros: (i) el Presidente del Consejo de Administración, (ii) el Consejero Delegado y (iii) la Directora de Recursos Humanos.

Atendiendo a las circunstancias especiales acaecidas durante este ejercicio 2020 como consecuencia de la crisis sanitaria originada por la COVID-19, a excepción de las sesiones de 16 y 23 de enero y 26 de febrero, que se celebraron con asistencia física de los miembros de la Comisión, el resto de las sesiones se celebraron por medio de conexiones telefónicas o videoconferencias, de conformidad con las medidas adoptadas por el *Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19*. En cada una de dichas sesiones, el Secretario reconoció la identidad de todos los miembros de la Comisión asistentes a las mismas.



COMISIÓN DE SOSTENIBILIDAD

En su reunión de fecha 17 de diciembre de 2020 el Consejo de Administración acordó la constitución de una Comisión de Sostenibilidad, atribuyéndole, entre otras, las siguientes funciones:

- (i) Evaluar y revisar periódicamente las políticas en materia medioambiental y de desarrollo sostenible aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad, así como supervisar que las prácticas de la Sociedad en materia medioambiental y de desarrollo sostenible se ajustan a dichas políticas.
- (ii) Evaluar y hacer un seguimiento de las propuestas de incorporación de la Sociedad a los índices internacionales de sostenibilidad de mayor reconocimiento.
- (iii) Asesorar al Consejo de Administración en materia medioambiental y de desarrollo sostenible de acuerdo con las mejores prácticas internacionalmente aceptadas.
- (iv) Analizar los anteproyectos legales, las iniciativas voluntarias y las recomendaciones en materia medioambiental y de desarrollo sostenible y sus posibles efectos sobre las actividades de la Sociedad, así como informar en relación con el posible impacto en la Sociedad de la normativa europea y la legislación nacional, autonómica y local en materia medioambiental y de desarrollo sostenible, todo ello a los efectos de adoptar las decisiones que procedan.
- (v) Analizar los índices e instrumentos de medición comúnmente aceptados en la práctica internacional para valorar y medir el posicionamiento de la Sociedad en materia medioambiental y de desarrollo sostenible, así como proporcionar recomendaciones para la mejora del posicionamiento de la Sociedad.
- (vi) Emitir los informes y desarrollar las actuaciones que, en materia medioambiental y de desarrollo sostenible, le correspondan.

Adicionalmente, el Consejo de Administración, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, acordó que la Comisión de Sostenibilidad contara con la siguiente composición:

Nombre	Cargo
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Presidenta
Dña. Ana Peralta Moreno	Vocal
Dña. Ana Bolado Valle	Vocal
D. Luis Maluquer Trepát	Vocal
D. Adhane Mousannif	Vocal

UNIDAD DE GOBIERNO CORPORATIVO

En el ámbito concreto del Gobierno Corporativo, el 27 de julio de 2016, el Consejo de Administración de Colonial acordó la modificación del Reglamento del Consejo de Administración con la finalidad de que las competencias sobre la supervisión del cumplimiento de las reglas de Gobierno Corporativo y demás cuestiones relacionadas con el mismo correspondieran a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Asimismo, con la finalidad de asesorar y proponer a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones las actuaciones necesarias para mantener la adecuación del gobierno corporativo de Colonial a las mejores prácticas y recomendaciones nacionales e internacionales, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones acordó la creación de la Unidad de Gobierno Corporativo. Dicha unidad la dirige la Vicesecretaria del Consejo junto con la Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y cuenta con independencia financiera para recabar el asesoramiento externo que considera necesario.

En el ejercicio de sus funciones, la Unidad de Gobierno Corporativo lidera el plan de actualización del Consejo de Administración.



UNIDAD DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO (UCN)

Con fecha 28 de julio de 2011 el Consejo de Administración aprobó la constitución de la Unidad de Cumplimiento Normativo (UCN), la cual, con dependencia directa del Comité de Auditoría y Control, está compuesta por la Directora de los Servicios Jurídicos de la Sociedad y por el Responsable de Auditoría Interna.

Entre las funciones encomendadas por el Consejo de Administración a la Unidad de Cumplimiento Normativo se encuentran las siguientes:

- ▶ Mantener actualizada y disponible para el Comité de Auditoría y Control la normativa que resulte de aplicación a Colonial.
- ▶ 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 corregir el incumplimiento de las normas que resulten de aplicación.
- ▶ Ejercer las funciones asignadas por el Reglamento Interno de Conducta en el ámbito del Mercado de Valores, el Código Ético, así como cualesquiera otras normas que conforman el Gobierno Corporativo de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2020 la UCN se ha reunido formalmente en 16 ocasiones. En cuanto a la preparación y desarrollo de las sesiones, su convocatoria se realiza indistintamente por la directora de los servicios jurídicos o el responsable de auditoría interna con una antelación adecuada y con la asistencia de todos los miembros con regularidad. Asimismo, se ha contado con la participación de aquellas personas que desde la UCN se ha considerado conveniente.

Durante el ejercicio 2020 la UCN ha contado con la asistencia y asesoramiento de diferentes equipos multidisciplinares en función de las acciones objeto de desarrollo, como de personal perteneciente a la propia Sociedad.

En relación con la participación de los miembros de la UCN en el Comité de Auditoría y Control, los miembros de la UCN han asistido como invitados a todas las reuniones del citado Comité. En este sentido, la UCN ha informado específicamente en seis de las nueve reuniones del Comité de Auditoría y Control que se han celebrado durante el ejercicio 2020 (23 de enero, 27 de febrero, 3 de junio, 8 de octubre, 10 de noviembre y 14 de diciembre).

Las principales actuaciones llevadas a cabo por la UCN durante el ejercicio 2020 han sido las siguientes:

COVID-19

En el marco de la situación de pandemia en el que se ha desarrollado gran parte del ejercicio 2020, desde la UCN se ha llevado a cabo un seguimiento puntual de las novedades jurídicas que se han ido adoptando y sus efectos sobre Colonial. A este respecto, la Directora de los Servicios Jurídicos ha informado puntualmente en las reuniones del Comité de Dirección de Colonial y del Comité de Coordinación para la gestión de la crisis sanitaria de los análisis realizados.

Prevención de riesgos penales

Se ha impartido formación en materia de prevención de riesgos penales y de prevención de blanqueo de capitales a los empleados de Colonial y Utopicus los días 3 y 4 de noviembre de 2020. Dichas formaciones fueron impartidas por un asesor externo, a través de la plataforma Teams, y a su finalización se llevó a cabo una evaluación de los conocimientos obtenidos. En total, asistieron a las formaciones 68 empleados de Colonial y 44 de Utopicus, habiéndose completado la formación a la totalidad de la plantilla entre 2019 y 2020. Se ha formalizado la política de cumplimiento normativo penal, que fue aprobada por el Comité de Auditoría y Control en su sesión de 3 de junio de 2020. En el marco de la lucha contra la corrupción, se han realizado trabajos de desarrollo de los *Principios para la lucha contra la corrupción y el cohecho*, y de *Principios sobre subvenciones, patrocinios y donaciones*.

Reglamento Interno de Conducta en el ámbito del mercado de valores (RIC)

Se ha continuado dando seguimiento a las obligaciones establecidas en el citado Reglamento por parte de la UCN.

Código Ético

Se ha informado y entregado a todos los nuevos empleados de Colonial de la necesidad de cumplir con el Código Ético y el resto de normativa interna. La versión actualizada de dicha normativa ha sido puesta a disposición de los nuevos empleados y asimismo se encuentra disponible para todos los empleados en la intranet corporativa en una zona visible de fácil acceso. Del mismo modo, la formación realizada durante el ejercicio 2020, ha tenido en consideración el contenido del Código Ético de Colonial.

Canal Ético

El 10 de noviembre de 2020, el Comité de Auditoría y Control ha acordado la modificación del Canal Ético de Colonial, al objeto de ampliar su accesibilidad a otros *stakeholders* (empleados, consejeros, accionistas, proveedores, contratistas y subcontratistas) y, de este modo, cumplir con las recomendaciones del Código de Buen Gobierno tras la reforma de junio de 2020. Dicha herramienta para la detección de irregularidades tiene carácter confidencial y posibilita la comunicación de irregularidades garantizando la anonimidad del denunciante. (Tanto el Canal Ético como su reglamento se encuentran disponibles en la página web de Colonial).

En lo que respecta a la gestión de las denuncias, durante el ejercicio 2020 no se ha recibido ninguna denuncia por ninguna cuestión, incluidas aquellas materias relacionadas con la corrupción y el soborno.

Aprovechando las sesiones formativas de 2020 se ha hecho pedagogía del Canal Ético.

Prevención de blanqueo de capitales

Se ha gestionado la emisión del informe de seguimiento externo sobre los procedimientos y órganos de control interno y comunicación establecidos para prevenir el blanqueo de capitales correspondiente a 2020. Se han llevado a cabo dos sesiones formativas en Madrid y Barcelona con todos los empleados de Colonial y Utopicus los días 3 y 4 de noviembre de 2020 en el marco de la formación de prevención de riesgos penales descrita anteriormente. Se han llevado a cabo las tareas de identificación en materia de prevención de blanqueo en distintas operaciones de desinversión y se ha dado soporte a las reuniones del Órgano de Control Interno y Comunicación (OCIC). Asimismo, también se ha actualizado el Manual de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo.

Protección de datos/GDPR

Se ha llevado a cabo el nombramiento de un Delegado de Protección de Datos; se han revisado las políticas de privacidad y *cookies* de las páginas web corporativas y se ha continuado dando cumplimiento a las obligaciones del Reglamento General de Protección de Datos.

Responsabilidad Social Corporativa

La UCN ha participado en la elaboración del contenido del Informe Anual Integrado publicado durante el ejercicio 2020.



12.2. Remuneración del Consejo de Administración

I. Política de remuneraciones de la Sociedad para el ejercicio en curso

La Junta General Ordinaria Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o “Colonial”) de 14 de junio de 2019 aprobó una política de remuneraciones para los ejercicios 2020, 2021 y 2022. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tiene previsto someter a la aprobación de la próxima Junta General Ordinaria de la Sociedad una nueva política de remuneraciones de los consejeros para los ejercicios 2021, 2022 y 2023 (la “Nueva Política de Remuneraciones”) que, en caso de aprobarse, dejará sin efecto la política de remuneraciones actualmente vigente.

La Nueva Política de Remuneraciones, si bien será continuista con los principios de la política vigente, incluirá algunos cambios con el objetivo de mejorar el alineamiento con las prioridades estratégicas de la Sociedad, con la opinión de inversores y con las prácticas del mercado del sector.

Uno de los principios fundamentales que mantendrá la Nueva Política de Remuneraciones es el alineamiento con los grupos de interés, en particular con los accionistas de la Sociedad. Asimismo, el Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones han tomado en consideración las disposiciones en materia de remuneración de los consejeros del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas publicado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Además, con base en datos de mercado y proyecciones internas, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha evaluado la idoneidad y relevancia de los elementos retributivos y los cambios propuestos para asegurar que su implantación se ajustará a su propósito. En particular, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha considerado el impacto de la pandemia COVID-19 en el negocio de Colonial y ha constatado que la Nueva Política de Remuneraciones mantendrá el alineamiento con los intereses del negocio para el próximo periodo.

Para establecer las cuantías y parámetros concretos de la Nueva Política de Remuneraciones que resultarán de aplicación en el ejercicio 2021, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, considerará como principios básicos que guiarán las decisiones retributivas en todos los niveles de la Sociedad los siguientes:

- ▶ *Pay-for-performance*: asegurar que la retribución que reciban los Consejeros Ejecutivos sea proporcional a los resultados generales de la Sociedad y a su desempeño individual.
- ▶ Alineación con los intereses de los grupos de interés: alinear los intereses de los Consejeros Ejecutivos con los de los accionistas de la Sociedad, vinculando una parte significativa de la retribución total a los resultados financieros y operativos de Colonial y a la creación de valor a largo plazo para los accionistas. La retribución variable también dependerá del logro de objetivos medioambientales, sociales o de gobierno (ESG) vinculados a la estrategia de sostenibilidad.
- ▶ Competitividad: el éxito a largo plazo de la Sociedad dependerá del talento de sus empleados. La filosofía retributiva de Colonial se enfocará, entre otros aspectos, en atraer, motivar de forma apropiada y retener el mejor talento.
- ▶ Transparencia: la transparencia con los accionistas de Colonial en relación con la Nueva Política de Remuneraciones, con la comunicación de las principales condiciones de los planes retributivos y, según corresponda, cualquier actuación tomada en respuesta a eventos significativos.

Qué recogerá la Nueva Política

- ▶ Retribución en riesgo: la mayor parte de la remuneración de los Consejeros Ejecutivos será variable.
- ▶ Incentivo a largo plazo en instrumentos vinculado a un periodo de medición de objetivos plurianual.
- ▶ Tenencia permanente de acciones: se espera que los Consejeros Ejecutivos mantengan un número de acciones por un valor equivalente a dos veces su retribución fija.
- ▶ Proporcionalidad y gestión de los riesgos.
- ▶ Sólidos procesos de involucración con accionistas en materia retributiva y de gobernanza.
- ▶ Cláusulas de *malus* y *clawback*.

Qué no recogerá la Nueva Política

- ▶ No habrá contratos con incrementos salariales garantizados o retribuciones variables no sujetas a resultados.
- ▶ No se permitirá la cobertura, pignoración, ventas al descubierto o contratos de derivados sobre el valor de las acciones recibidas durante el periodo de retención.
- ▶ Los Consejeros no Ejecutivos no participarán en fórmulas de remuneraciones o sistemas vinculados a los resultados de la compañía o al desempeño individual.
- ▶ No se concederán beneficios por encima de la práctica de mercado.





PROCEDIMIENTOS Y ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD INVOLUCRADOS EN LA DETERMINACIÓN Y APROBACIÓN DE LA POLÍTICA DE REMUNERACIONES Y SUS CONDICIONES

En la tabla de la página siguiente, se describen los procedimientos y los órganos de la Sociedad competentes en relación con la determinación y aprobación de la Nueva Política de Remuneraciones y sus condiciones.

CONSIDERACIÓN DE EMPRESAS COMPARABLES PARA ESTABLECER LA POLÍTICA DE REMUNERACIÓN DE LA SOCIEDAD

En el diseño de la Nueva Política de Remuneraciones se considerarán las conclusiones de análisis comparados de la política vigente en 2020 con las prácticas del sector y compañías comparables, así como con las recomendaciones en materia de Gobierno Corporativo. Este contraste incluirá el análisis de la estrategia de retribución total (posicionamiento respecto al mercado y *mix* retributivo) y del diseño de los distintos elementos retributivos.

ASESORES EXTERNOS

El Reglamento del Consejo de Administración prevé que los consejeros, sus comisiones y los miembros pertenecientes a estas puedan solicitar asesoramiento externo en las materias que consideren necesarias. En este sentido, se ha contado con el asesoramiento de Willis Towers Watson.

MEDIDAS ADOPTADAS POR LA SOCIEDAD RESPECTO A LA NUEVA POLÍTICA DE REMUNERACIONES

- ▶ Se ha diseñado un esquema de remuneración que presenta una relación equilibrada y eficiente entre los componentes fijos y los variables, con un mayor peso de estos últimos en el sistema retributivo. La retribución fija constituirá una parte suficientemente elevada de la retribución total, de modo que pueda aplicarse una política plenamente flexible en lo que se refiere a los componentes variables de la remuneración, de forma que sea posible no pagar estos componentes.
- ▶ Dentro de los componentes variables, la retribución variable a largo plazo, que se concretará en un plan de entrega de acciones sujeto al cumplimiento de determinadas métricas, tendrá un peso relevante. Esta retribución variable plurianual está prevista que se estructure en ciclos solapados, que se sucederán en el tiempo, para que en todos los procesos de decisión se mantenga siempre una orientación al largo plazo. La duración de cada ciclo será de, al menos, tres años, para garantizar que el proceso de evaluación se base en los resultados a largo plazo y que tenga en cuenta el ciclo económico subyacente de la Sociedad y la consecución de objetivos estratégicos.

	Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Consejo de Administración	Junta General de Accionistas
Determinación de la política y sus elementos retributivos	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Propone al Consejo la política. ▶ Consulta al Presidente y al Consejero Delegado, en relación con retribución de los Consejeros Ejecutivos y Altos Directivos. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Aprueba la política y la somete a votación de la Junta. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Aprueba la política al menos cada tres años. ▶ Aprueba cualquier modificación o sustitución de la política.
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Propone al Consejo el importe máximo a satisfacer a los consejeros en su condición de tales y la remuneración de cada consejero. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Propone a la Junta General el importe máximo a satisfacer a los consejeros en su condición de tales. ▶ Determina la remuneración de cada consejero. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Aprueba el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los consejeros en su condición de tales.
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Propone la retribución de los consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas y los términos y condiciones de sus contratos. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Fija la retribución de los consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas y los términos y condiciones de sus contratos. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Aprueba los sistemas de remuneración de los consejeros.
Aplicación de la política	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Propone la cuantía de la retribución fija anual para los Consejeros Ejecutivos y su variación anual. ▶ Propone los parámetros para la fijación de los componentes variables y los evalúa a efectos del pago. ▶ Propone, en su caso, la cancelación del pago o la devolución de los componentes variables. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Evalúa y, en su caso, aprueba las propuestas de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en relación con la aplicación de la política. 	
Revisión de la política	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Comprueba la observancia de la política y revisa periódicamente su aplicación. ▶ Garantiza que la remuneración individual sea proporcionada. 		
Transparencia de la política	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vela por la transparencia de las retribuciones y la inclusión en la Memoria Anual de información acerca de las remuneraciones de los consejeros. ▶ Eleva al Consejo de Administración para su aprobación el Informe Anual sobre Remuneraciones de los consejeros, y verifica la información sobre remuneraciones de los consejeros contenida en los documentos corporativos. ▶ Elabora el informe específico que motiva la Política de Remuneraciones. 		

- ▶ La Comisión de Nombramientos y Retribuciones propondrá al Consejo de Administración la adopción, en su caso, de las medidas, en materia de retribuciones, que procedan en el mejor interés de la Sociedad. En particular, y respecto a aquellas en relación con **categorías de personal** cuyas actividades profesionales **tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la Sociedad** podrán considerarse, entre otros aspectos, los siguientes:
 - ▶ La forma en que se integren los riesgos, los controles y las consideraciones de conducta en las prácticas fundamentales de recursos humanos, incluidas la evaluación del desempeño, la retribución, las promociones y la planificación de la sucesión.
 - ▶ Las medidas para mitigar la asunción de riesgos inapropiada, estableciéndose, entre estas, las siguientes: (i) límites a la retribución variable, (ii) posibilidad de diferir el pago de la parte de la retribución variable anual que exceda del incentivo *target*, (iii) múltiples métricas, (iv) periodos de devengo plurianuales y (v) cláusulas *malus* y *clawback*.
- ▶ Por lo que se refiere a las medidas que se adopten en relación con aquellas **categorías de personal** cuyas actividades profesionales **puedan tener una repercusión material en el perfil de riesgos de la Sociedad**, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se basará en el análisis de la política de remuneraciones de consejeros y altos directivos así como su aplicación, considerando las mejoras que a estos efectos considere proponer al Consejo para la aprobación por la Junta General de la Nueva Política de Remuneraciones. En el análisis se incluirá a los profesionales cuyas actividades puedan tener una repercusión material sobre el perfil de riesgos de la Sociedad.
- ▶ En cuanto a las medidas para **evitar los conflictos de interés**, el artículo 16 del Reglamento de Consejo de Administración define el deber de evitar dichas situaciones y obliga a los consejeros a abstenerse de realizar determinadas acciones. Adicionalmente, en el artículo 18 se indica el deber de comunicación de cualquier situación de conflicto de interés al Consejo de Administración.
- ▶ Por último, **en relación con las cláusulas de reducción o devolución de la retribución variable** el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tendrá la competencia de proceder a la cancelación (*malus*) y/o recuperación

(*clawback*) total o parcial de la retribución variable anual y/o de los incentivos a largo plazo en las determinadas circunstancias. El detalle de estas cláusulas se incluirá en el documento de Política de Remuneraciones que se someterá a la Junta General de Accionistas.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA NUEVA POLÍTICA DE REMUNERACIONES

Consejeros Ejecutivos

- ▶ Los Consejeros Ejecutivos, es decir, el Presidente y el Consejero Delegado que, además, es Vicepresidente Ejecutivo de Colonial, a diferencia de los consejeros que tengan el carácter de no ejecutivos, no percibirán en el ejercicio 2021 ninguna remuneración específica por su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad o a sus Comisiones, pues quedan integradas estas funciones en los elementos retributivos de la remuneración fija establecida para ellos en sus respectivos contratos.

Elementos fijos

Retribución fija
Planes de previsión social
Beneficios

+

Retribución variable anual

Incluye un elemento diferido en acciones

+

Incentivos a largo plazo

Basados en instrumentos
Periodo de medición de objetivos plurianual
Periodo de retención

► La Nueva Política de Remuneraciones establecerá:

- (i) la cuantía de la retribución fija anual y su variación en el periodo al que la Política se refiere;
- (ii) los distintos parámetros para la fijación de los componentes variables; y
- (iii) los términos y condiciones principales de sus contratos comprendiendo, en particular, su duración, indemnizaciones por cese anticipado o terminación de la relación contractual y pactos de exclusividad, no concurrencia poscontractual y permanencia o fidelización.

► En relación con la **retribución fija anual para el ejercicio 2021**, se prevé una remuneración anual fija individual de 750.000 euros tanto para el Presidente del Consejo de Administración como para el Consejero Delegado, retribuciones que no suponen un incremento respecto a las percibidas en ejercicios anteriores, y ello porque esta retribución consolida las retribuciones fijas de los Consejeros Ejecutivos por su pertenencia a otros órganos de sociedades filiales. Por tanto, las remuneraciones fijas que los Consejeros Ejecutivos pudiesen percibir durante el ejercicio 2021 por su dedicación y asistencia a Consejos y/o comisiones de las sociedades del Grupo serían deducidas de los importes individuales de remuneración fija anual indicados para cada uno de los Consejeros Ejecutivos.

Los importes indicados podrían revisarse durante la vigencia de la Nueva Política de Remuneraciones en ciertas circunstancias como cambios sustanciales en el negocio, competencias o responsabilidades del Consejero Ejecutivo y desempeño excepcional de la Sociedad.

► Los Consejeros Ejecutivos podrán percibir una **remuneración variable anual para el ejercicio 2021**.

La cuantía de esta retribución se define como un porcentaje sobre la remuneración fija anual y el importe final que corresponda a cada uno se determinará en función del grado de cumplimiento de objetivos de carácter cuantitativo y cualitativo. La retribución variable anual estará vinculada, principalmente, a objetivos financieros y de creación de valor (cuantitativos). La ponderación de los objetivos no financieros (cualitativos) no excederá el 20% del incentivo *target* anual en 2021.

► El incentivo *target* anual o el importe objetivo anual de la retribución variable consistirá, para el ejercicio 2021, en un 100% de la retribución fija del Presidente del Consejo de Administración y del Consejero Delegado, respectivamente. Por otro lado, el incentivo **máximo** anual para el ejercicio 2021 podrá consistir en hasta un 132,5% del *target* (y de la retribución fija del Presidente del Consejo de Administración y del Consejero Delegado, respectivamente).



El Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinará la retribución variable para el ejercicio 2021 en función de determinados criterios comunes para el Presidente y el Consejero Delegado, entre los que, actualmente, se están analizando por el Consejo los siguientes:

Tipos de objetivos	Peso	Métricas
80% económico-financieros y de creación de valor para el accionista	35%	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ingresos por rentas netas y beneficio por acción ajustado. ▶ En función del presupuesto 2021.
	30%	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Crecimiento del <i>Net Asset Value</i> (NAV). ▶ En función del plan de negocio 2021.
	15%	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Política financiera de la Sociedad: <ul style="list-style-type: none"> ▶ Mantener la calificación de grado de inversión. ▶ <i>Loan to Value</i> (LTV). ▶ En función del plan de negocio 2021.
20% no financieros	10%	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Impulso en aspectos de ESG, con énfasis en el vector de medioambiente. ▶ En función del plan de negocio 2021.
	10%	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Evaluación del desempeño con foco en cuestiones como innovación, organización, gestión del riesgo y reputación corporativa.

Cada métrica económico-financiera y de creación de valor para el accionista tendrá una escala de logro asociada.

▶ Los criterios para la determinación de la retribución variable anual de los Consejeros Ejecutivos, así como el proceso de su aplicación, y entre estos aspectos, la calibración que se realice en función de los objetivos que se establezcan en el plan de negocio de Colonial para el ejercicio 2021, se realizará conforme lo siguiente:

- (i) En el caso de que el nivel de consecución de la métrica estuviese por debajo de un umbral mínimo de cumplimiento, no se generaría la porción de incentivo asociado a dicha métrica.
- (ii) Si el nivel de consecución de la métrica se situase en el umbral mínimo de cumplimiento, el nivel de pago sería 50% del nivel de incentivo *target* asociado a dicha métrica.

- (iii) Si el nivel de consecución de la métrica se situase o superase el nivel de consecución máximo, el nivel de pago sería del 125% del nivel de incentivo *target* asociado a dicha métrica, cuando esta fuese económico-financiera, y del 150% cuando esta fuese de creación de valor para los accionistas.

▶ En todo caso, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinará los niveles de pago, una vez cerrado el ejercicio, en función del grado de cumplimiento de los objetivos. El Consejo, a propuesta de la Comisión, tendrá la facultad de ajustar el nivel de pago de la retribución variable anual para garantizar que el resultado es justo y equilibrado, a la luz de los resultados globales de la Sociedad y la experiencia para los accionistas.

La evaluación de los resultados y la determinación del pago correspondiente se realizarán con base en los datos proporcionados por el equipo directivo, estando previamente auditados los datos económico-financieros que consten en las cuentas anuales. En esta evaluación, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones también considerará los riesgos asociados. En este sentido, los efectos económicos positivos o negativos derivados de eventos extraordinarios que pudieran introducir distorsiones en los resultados de la evaluación podrán ser eliminados al proponer el nivel de consecución de los objetivos cuantitativos.

- ▶ La retribución variable anual se abonará en metálico posteriormente al cierre del ejercicio a cuyos resultados está vinculada. Si el importe supera el incentivo *target*, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, podrá decidir que el exceso sobre el mismo se difería en acciones durante un año. En su caso, la entrega de las acciones estará sujeta a la permanencia del Consejero Ejecutivo en el Grupo Colonial durante el periodo de diferimiento, excepto si la terminación de la relación es por causa imputable a la Sociedad u otros supuestos considerados por el Consejo como *good leaver*.
- ▶ Los beneficiarios tendrán derecho a recibir una cantidad equivalente en metálico a los dividendos que se generen sobre las acciones diferidas durante el periodo de diferimiento en la misma fecha de entrega de las acciones diferidas.
- ▶ Por su parte, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tendrá la facultad de acordar la **cancelación (*malus*) y/o recuperación (*clawback*)** total o parcial de la retribución variable anual y/o de los incentivos a largo plazo en el caso de que se produzcan determinadas circunstancias.
- ▶ Adicionalmente, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tendrá la facultad de acordar la concesión de una **retribución extraordinaria** a los Consejeros Ejecutivos por su participación en la realización de operaciones corporativas extraordinarias, de adquisición, inversión, reestructuración o cualquier otra operación, en función de, principalmente, la relevancia, complejidad y singularidad de la operación corporativa que genere un valor añadido significativo para los accionistas y/o genere un beneficio económico o un incremento patrimonial significativo que refuerce la sostenibilidad de Colonial.



El importe de esta retribución variable extraordinaria consistirá en un porcentaje de su retribución fija anual con el límite del 100% de esta última.

▶ Asimismo, el Presidente y el Consejero Delegado tendrán derecho a percibir una **compensación adicional y especial como indemnización** en el supuesto de cese o no renovación no justificados de sus cargos, o reducción sustancial de sus funciones respectivas. La indemnización se devengará, asimismo, (i) en los casos de renuncia o dimisión de sus cargos como consecuencia de haberse producido un cambio de control en la Sociedad o un cambio relevante en la composición del Consejo de Administración; (ii) en el supuesto de modificación de las condiciones pactadas en sus contratos sin su consentimiento; así como (iii) en los demás supuestos que establezca el Consejo de Administración. Para calcular esta indemnización se tendrán en consideración dos anualidades de la retribución fija y retribución variable anual *target*, excluyéndose las cantidades que hubieran podido percibir, así como los derechos que pudieran derivarse del incentivo a largo plazo vigente en cada momento que hubiese sido aprobado por la Junta General.

▶ Igualmente, los Consejeros Ejecutivos serán beneficiarios de un **sistema de previsión** en régimen de aportación definida que cubre las contingencias de jubilación, invalidez y fallecimiento, cuyo importe de aportación anual correspondiente para el ejercicio 2021 se estima en un 15% de la retribución fija anual, tanto para el Presidente como para el Consejero Delegado.

El citado sistema de previsión social reconocerá la consolidación de derechos económicos en el supuesto de que se produzca el cese o la extinción de la relación profesional antes del acaecimiento de las contingencias cubiertas, salvo que dicho cese o extinción se produzca por justa causa. Adicionalmente, dichos planes de previsión social serán compatibles con las indemnizaciones que, en su caso, pudieran corresponder al Presidente y/o el Consejero Delegado.

▶ Adicionalmente, la Sociedad mantendrá a favor del Consejero Delegado **otras retribuciones en especie** en concepto de uso de vehículo, seguro de vida, seguro médico de salud familiar, incapacidad y accidentes.

▶ Está previsto que, en caso de aprobarse la Nueva Política de Remuneraciones, se ajusten los **contratos de los Consejeros Ejecutivos** a los principios, condiciones y

contenido de la Nueva Política de Remuneraciones. En este sentido, los términos y condiciones esenciales de los contratos del Presidente y del Consejero Delegado serán los siguientes:

- (i) **Duración:** tanto para el Presidente Ejecutivo como para el Consejero Delegado se estipulará que la duración del contrato estará sujeta al periodo de vigencia del nombramiento como Presidente del Consejo de Administración o como Consejero Delegado, en cada caso. Si se produjese la renovación del nombramiento del Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración y/o del Consejero Delegado, se entenderá automáticamente prorrogado el contrato por el periodo correspondiente a dicha renovación del cargo salvo acuerdo en contrario del Consejo.
- (ii) **Indemnizaciones por terminación de la relación contractual:** los Consejeros Ejecutivos tendrán derecho a percibir una compensación adicional y especial como indemnización en el supuesto de cese o no renovación no justificados de sus cargos, o reducción sustancial de sus funciones respectivas. La indemnización se devengará, asimismo: (a) en los casos de renuncia o dimisión de sus cargos como consecuencia de haberse producido un cambio de control en la Sociedad o un cambio relevante en la composición del Consejo de Administración, (b) en el supuesto de modificación de las condiciones pactadas en sus contratos sin su consentimiento, así como (c) en los demás supuestos que establezca el Consejo de Administración.

Incentivo a largo plazo

- ▶ El Presidente y el Consejero Delegado son beneficiarios actualmente del plan de entrega de acciones que fue aprobado por la Junta General de Accionistas de Colonial de 21 de enero de 2014, prorrogado por un periodo de dos años por acuerdo de la Junta General de Accionistas de 29 de junio de 2017 y prorrogado por última vez por un periodo de dos años adicionales por acuerdo de la Junta General de 30 de junio de 2020. No obstante, tal y como se anunció en la Junta General Ordinaria del ejercicio 2020, está previsto que se someta a la aprobación de la próxima Junta General Ordinaria un nuevo plan de entrega de acciones para los Consejeros Ejecutivos y miembros del Comité de Dirección de Colonial (plan de incentivo a largo plazo 2021-2023) que sustituya y deje sin efecto al aprobado por la Junta General de Accionistas de Colonial en 2014.



► Los principios generales del **nuevo plan de entrega de acciones** están previstos que sean los siguientes:

- Los **beneficiarios** del nuevo incentivo a largo plazo serán los Consejeros Ejecutivos y directivos del Grupo de Colonial que determinará el Consejo de Administración.
- Frente a la liquidación anual del plan vigente, el nuevo plan de entrega se instrumentará en **tres ciclos anuales**, con una duración de **tres años cada uno**, transcurridos los cuales se liquidaría cada ciclo. A continuación, se describen los parámetros del primer ciclo 2021-2023.
- El periodo de medición de los objetivos del primer ciclo 2021-2023 comprenderá desde el 1 de enero de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2023.
- La entrega de acciones estará **condicionada** al cumplimiento de determinados objetivos y a su permanencia durante un periodo plurianual de, al menos, tres años.
- El Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, aprobará las **métricas**, ponderaciones, objetivos y, en su caso, el grupo de comparación para cada concesión para asegurar el alineamiento continuo con la estrategia de la Sociedad. El incentivo a largo plazo estará vinculado normalmente a métricas financieras y de creación de valor, si bien incluirán objetivos no financieros. En este sentido, se prevé que la determinación del incentivo a largo plazo para el ciclo 2021-2023 se realice en función de las siguientes métricas, para ambos Consejeros Ejecutivos, las cuales estarán asociadas fundamentalmente a la creación de valor para los accionistas:

Peso	Métrica
50%	Retorno total para el accionista, relativo a un grupo de comparación, y ajustado (al alza o a la baja) por el resultado del retorno total para el accionista absoluto.
30%	NAV/acción.
10%	Gestión del <i>pipeline</i> (inversiones y desinversiones).
10%	Beneficio por acción ajustado.

Las métricas tendrán una escala de logro específica asignada, que será calibrada en función de los objetivos que se establezcan en el Plan Estratégico de Colonial. En particular, se prevé que (i) en el caso de que el nivel de consecución de la métrica estuviese por debajo de un umbral mínimo de cumplimiento, no se generaría la porción de incentivo asociado a dicha métrica; (ii) si el nivel de consecución de la métrica se situase o superase el nivel de consecución máximo, el nivel de pago sería del 100% de la porción de incentivo máximo asociado a dicha métrica.

- ▶ El Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinará la **liquidación del plan**, una vez cerrado el periodo de medición de objetivos, en función de su grado de cumplimiento. El incentivo variará desde un umbral mínimo de cumplimiento de los objetivos hasta un máximo si se alcanza un nivel de sobrecumplimiento de los objetivos.

La evaluación de los resultados y la determinación del pago correspondiente a algunas de estas métricas se podrá realizar con base en los datos económico-financieros proporcionados por asesores externos.

- ▶ El número máximo de acciones al que tendrá derecho cada beneficiario en función de las métricas y parámetros aprobados consistirá en el importe equivalente a un **múltiplo de la remuneración fija** de dicho beneficiario. En este sentido, el número de acciones a asignar al Presidente y al Consejero Delegado se determinará por la Junta General de Accionistas.
- ▶ Los beneficiarios estarán obligados a **retener las acciones** durante, al menos, un año posterior a su entrega, sin perjuicio del requisito de tenencia permanente de dos anualidades de la retribución fija.
- ▶ El Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tendrá la competencia para acordar la aplicación de la **cláusula clawback** sobre el incentivo.

Está previsto que el Consejo de Administración someta a votación para su aprobación por la Junta General de Accionistas el nuevo plan de entrega de acciones, en el que se detallarán sus términos y condiciones. En este sentido, lo indicado en este apartado para el incentivo a largo plazo se deberá ajustar, en su caso, a lo establecido en el acuerdo que se apruebe por la Junta General sobre el nuevo plan.

Remuneración de los consejeros en su condición de tales

- ▶ De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y con el sistema de remuneración de Colonial, la remuneración anual de los consejeros de la Sociedad por su pertenencia al Consejo de Administración y sus Comisiones consistirá en:
 - una remuneración anual fija y determinada; y
 - dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de sus Comisiones.
- ▶ Los consejeros en su condición de tales no participan en planes de incentivo o de previsión social. Únicamente se les reembolsarán los gastos de viaje y alojamiento razonables y justificados que hayan tenido que satisfacer para asistir a reuniones del Consejo o de las Comisiones, previa solicitud por parte del consejero.
- ▶ La Nueva Política de Remuneraciones incluirá el **importe máximo** de la remuneración anual para el conjunto de los consejeros de Colonial por su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad y sus Comisiones. En este sentido, el importe máximo de la remuneración anual para el conjunto de los consejeros de la Sociedad en su condición de tales para el ejercicio 2021 será de 2.200.000 euros, pudiendo incrementarse dicho importe en un 10% por cada nuevo miembro del Consejo de Administración que implique un incremento del número actual de sus miembros.
- ▶ **La distribución de la remuneración** entre los consejeros le corresponderá al Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Para la asignación de la remuneración fija a cada consejero se tendrán en cuenta las funciones y responsabilidades atribuidas a cada uno de ellos, su pertenencia a Comisiones del Consejo de Administración y su dedicación, así como otras circunstancias objetivas que se consideren relevantes, velando por que esta sea competitiva con la aplicada en otras entidades comparables por su capitalización, tamaño e implantación internacional; todo ello con el fin de incentivar la dedicación de cada consejero sin comprometer la independencia de criterio.

- ▶ La distribución de la remuneración fija y las dietas por la pertenencia y asistencia al Consejo de Administración y sus Comisiones, según lo acordado por el Consejo de Administración para el **ejercicio 2021**, se indica a continuación:

		Vocal	Presidente	Otros cargos
Consejo de Administración	Remuneración fija anual	50.000 €	–	–
	Dietas de asistencia por sesión	5.000 €	–	–
Comisión Ejecutiva	Dietas de asistencia por sesión	3.000 €	–	–
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Remuneración fija anual	25.000 €	50.000 €	–
	Dietas de asistencia por sesión	3.000 €	4.800 €	–
Comisión de Auditoría y Control	Remuneración fija anual	25.000 €	50.000 €	–
	Dietas de asistencia por sesión	3.000 €	4.800 €	–
Comisión de Sostenibilidad	Dietas de asistencia por sesión	3.000 €	4.800 €	–

Adicionalmente, el Consejero Coordinador percibe una retribución por importe de 75.000 euros por el desempeño de sus funciones.

- ▶ Por último, en relación con los consejeros en su condición de tales, los conceptos retributivos fijos indicados anteriormente son la única remuneración que perciben por su pertenencia al Consejo de Administración de Colonial. No existe remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, ni sistemas retributivos o planes que incorporen una retribución variable.

Póliza de seguro colectivo de responsabilidad civil

- ▶ Todos los consejeros son beneficiarios de la póliza de seguro colectivo de responsabilidad civil, suscrita por Colonial, que cubre la responsabilidad por actos y conductas de los miembros del Consejo de Administración y directivos de la sociedad como consecuencia del desempeño de las actividades propias de sus funciones, así como los siniestros que traigan causa en ataques o fallos de ciberseguridad.
- ▶ El coste de esta póliza de seguro no estará incluido en el importe máximo de la remuneración anual para el conjunto de los consejeros.
- ▶ Está previsto que, en el ejercicio en curso, el importe de la póliza de seguro colectivo de responsabilidad civil ascienda a 326.920,43 euros.

Otros conceptos retributivos

- ▶ Está previsto que, en el ejercicio en curso, los Consejeros Ejecutivos de Colonial que a su vez son miembros de los órganos de administración de otras sociedades del Grupo (en particular, *Société Foncière Lyonnaise*) devenguen una remuneración fija por este concepto. Dicha remuneración devengada por los Consejeros Ejecutivos será deducida de su retribución fija anual en Colonial.

Sin perjuicio de lo indicado en el punto anterior, no está previsto que los consejeros de Colonial devenguen, en el ejercicio en curso, (i) otras remuneraciones suplementarias por la prestación de servicios distintos a los inherentes a su cargo; ni (ii) remuneraciones derivadas de la concesión de anticipos, créditos o garantías, en la medida en que no está previsto que se concedan retribuciones a los **consejeros por dichos conceptos**.

CAMBIOS RELEVANTES EN LA POLÍTICA DE REMUNERACIONES APLICABLE EN EL EJERCICIO EN CURSO

De conformidad con lo expuesto al inicio del apartado anterior, la Nueva Política de Remuneraciones, si bien será continuista con los principios de la política anterior, incluirá algunos cambios materiales con el objetivo de mejorar el alineamiento con las prioridades estratégicas, con la opinión de inversores y con las prácticas del mercado del sector. Los cambios más relevantes, y que pueden observarse de lo expuesto anteriormente, serán los siguientes:

- ▶ Simplificación de la estructura de los elementos fijos y eliminación de las actualizaciones automáticas por el IPC que publique el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al año natural inmediatamente anterior a la fecha de la revisión.
- ▶ Clarificación de la definición de la aportación para la previsión social y evolución ligada a los incrementos de la remuneración fija (en vez de al IPC).
- ▶ Mayor objetivación de la remuneración variable anual y a largo plazo, con un incremento del peso de las métricas vinculadas a la creación de valor para el accionista.
- ▶ Introducción de objetivos ESG en la retribución variable anual.
- ▶ Introducción de la posibilidad de abonar una parte de la retribución variable anual diferida y en acciones.
- ▶ Definición de un plan de incentivo a largo plazo vinculado a un periodo de medición de objetivos plurianual de tres años.
- ▶ Clarificación de la definición de las cláusulas *malus* y *clawbacks*.
- ▶ Inclusión de un requisito mínimo de tenencia permanente de acciones, adicional al periodo de retención de las acciones netas que, en su caso, se entreguen por el plan de incentivo a largo plazo.
- ▶ Simplificación de la definición de la indemnización por terminación de la relación.
- ▶ Reducción de la retribución extraordinaria (de 200% a 100% de la retribución fija anual de los Consejeros Ejecutivos) y clarificación de los casos excepcionales donde podría aplicarse, en su caso.

CONSIDERACIÓN DEL VOTO DE LOS ACCIONISTAS EN LA JUNTA GENERAL SOBRE EL INFORME ANUAL DE REMUNERACIONES DEL EJERCICIO ANTERIOR

El Informe Anual sobre Remuneraciones de los consejeros de Colonial correspondiente al ejercicio 2019 fue aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad por el 66,57% de los votos emitidos.

Para la elaboración de la Nueva Política de Remuneraciones, de acuerdo con el principio de alineamiento con los grupos de interés y, en particular, con los de los accionistas de la Sociedad, el Consejo de Administración y, de forma específica, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tras su consulta con los principales accionistas de Colonial, considerarán la información que reciban por parte de inversores institucionales y *proxy advisors* en el proceso periódico de consulta que realiza Colonial. Asimismo, tanto el Consejo de Administración como la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tomarán en consideración las disposiciones del Código de Buen Gobierno Corporativo en materia de remuneración de los consejeros.

No obstante lo indicado, en el supuesto de que la Nueva Política de Remuneraciones no sea aprobada por la próxima Junta General Ordinaria de la Sociedad, será de aplicación durante el ejercicio 2021 la política de remuneraciones en relación con: (1) la retribución variable anual de los Consejeros Ejecutivos; (2) la retribución variable adicional de los Consejeros Ejecutivos; (3) el plan de incentivo a largo plazo para los Consejeros Ejecutivos; (4) la póliza de seguro de responsabilidad civil a favor de todos los consejeros; (5) las retribuciones en especie para los Consejeros Ejecutivos relativas al sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubre las contingencias de jubilación, invalidez y fallecimiento; (6) las retribuciones en especie en concepto de uso de vehículo, seguro médico de salud familiar, incapacidad y accidentes y seguro de vida, a favor, exclusivamente, del Consejero Delegado; (7) las retribuciones que perciban los Consejeros Ejecutivos de sociedades filiales de Colonial; y (8) las principales condiciones recogidas en los contratos de los Consejeros Ejecutivos.



II. Resumen global de la aplicación de la política de retribuciones durante el ejercicio 2020

PROCESO SEGUIDO PARA APLICAR LA POLÍTICA Y DETERMINAR LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES

- ▶ Durante el ejercicio 2020, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió en 10 ocasiones, y en el periodo transcurrido del ejercicio 2021, hasta la fecha de publicación del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros se reunió en dos ocasiones.

En las citadas reuniones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha deliberado sobre, entre otras, las siguientes cuestiones y ha acordado, en su caso, someterlas al Consejo de Administración para su aprobación:

- ▶ Evaluación de los análisis facilitados por el asesor externo sobre la política de remuneraciones vigente en 2020 en relación con la práctica de mercado en el sector y las recomendaciones de gobierno corporativo.
- ▶ Diseño de la Política de Remuneraciones de los Consejeros para los ejercicios 2021, 2022 y 2023.
- ▶ Diseño del Plan de incentivo a largo plazo 2021-2023.
- ▶ Fijación de los parámetros de la retribución variable anual para el ejercicio 2021.
- ▶ Revisión del documento de Política de Remuneraciones.
- ▶ Evaluación del grado de cumplimiento y nivel de pago asociado de la retribución variable anual.
- ▶ Evaluación del grado de cumplimiento y nivel de pago asociado a la concesión realizada en 2020 del plan de entrega de acciones.
- ▶ Asimismo, y atendiendo a lo dispuesto en la política de remuneraciones vigente para el ejercicio 2020 (política aprobada por la Junta General Ordinaria de Colonial de 14 de junio de 2019), el Consejo de Administración de Colonial determinó, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el reparto relativo a la retribución fija aplicable a los consejeros en su condición de tales.
- ▶ Los Consejeros Ejecutivos no perciben ninguna remuneración por su pertenencia al Consejo de Administración, ni cantidad fija anual, ni remuneración

por dietas de asistencia al Consejo de Administración. En este sentido, el Presidente y el Consejero Delegado percibieron la remuneración fija establecida en sus respectivos contratos, así como la remuneración variable determinada por el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, para cuya determinación se tuvo en cuenta determinados parámetros cuantitativos y cualitativos que se identifican posteriormente. En tal sentido, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad acordó elevar al Consejo de Administración de Colonial, en su sesión de 25 de febrero de 2021, la retribución variable ordinaria a favor del Presidente y del Consejero Delegado, habiéndose adoptado por el Consejo de Administración los importes concretos de dicha retribución variable a percibir por el Presidente y el Consejero Delegado.

- ▶ **Identidad y rol de los asesores externos:** de conformidad con las normas internas de Colonial la Comisión de Nombramientos y Retribuciones puede solicitar al Consejo de Administración, para el mejor cumplimiento de sus funciones, la contratación, con cargo a la Sociedad, de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. A este respecto, en el ejercicio 2020, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha contado con el asesoramiento de Willis Towers Watson, asesor independiente especializado en materia de retribución de consejeros, en relación con la determinación e implantación de la Nueva Política de Remuneraciones de los Consejeros, incluyendo el diseño del plan de incentivo a largo plazo.

Igualmente, en el primer trimestre del ejercicio 2020, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha contado con el asesoramiento de Headway Executive Search a los efectos de la liquidación del plan de entrega de acciones vigente y aplicable durante el citado ejercicio.

Finalmente, en el último trimestre del ejercicio 2020 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha contado con el asesoramiento de Spencer Stuart en relación con el proceso de evaluación, respecto a dicho ejercicio social, del Consejo de Administración, sus comisiones, el Presidente del Consejo de Administración y el Consejero Delegado, el Secretario del Consejo, así como la evaluación de las transiciones realizadas en los cargos de Presidencia de las Comisiones y del cargo de Consejero Coordinador, llevadas a cabo durante el ejercicio 2020.

ACCIONES ADOPTADAS POR LA SOCIEDAD PARA AJUSTAR EL SISTEMA DE REMUNERACIÓN A LOS OBJETIVOS A LARGO PLAZO Y PARA LA REDUCCIÓN DE LA EXPOSICIÓN A RIESGOS EXCESIVOS

- ▶ El Presidente y el Consejero Delegado pueden percibir una retribución variable anual. Respecto a dicha retribución variable la Sociedad establece los criterios para mantener el equilibrio adecuado entre dichos componentes, existiendo un esquema de remuneración que presenta una relación equilibrada y eficiente entre los componentes fijos y los variables.
- ▶ De esta forma se ha establecido como retribución variable un porcentaje máximo del 100% sobre el importe total de la retribución fija, sin que exista remuneraciones variables garantizadas.

Dicha retribución variable está sujeta a parámetros cuantitativos (entre otros, el cumplimiento del presupuesto en relación con los ingresos por rentas, el EBITDA, el resultado del beneficio por acción, las inversiones y desinversiones, la política financiera, el porcentaje de ocupación de edificios y la creación de valor para el accionista), así como a parámetros cualitativos (entre otros, el resultado de la evaluación del desempeño de las funciones que le son propias, el impulso en materia de ESG y el cumplimiento de las políticas de responsabilidad social corporativa).

- ▶ Los Consejeros Ejecutivos no han percibido remuneración variable distinta a la indicada en los párrafos anteriores respecto al ejercicio 2019 ni del ejercicio 2020.

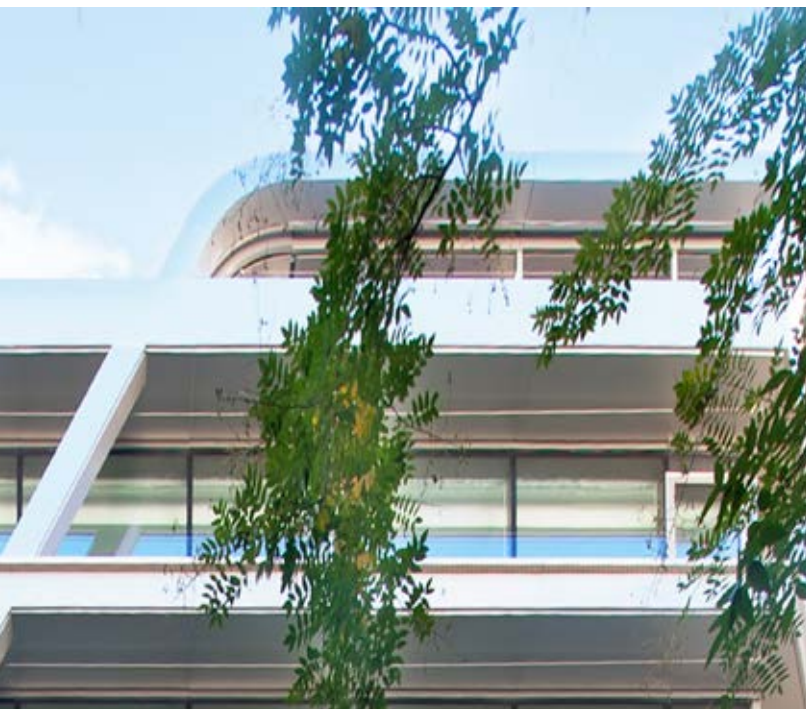


- ▶ Por su parte, la Sociedad considera que no ostenta personal en su plantilla cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la Sociedad, por lo cual no ha adoptado medidas concretas en este sentido.
- ▶ Asimismo, y conforme a lo establecido en la política de remuneraciones aplicable en 2020, los contratos del Presidente y del Consejero Delegado incluyen las denominadas cláusulas *clawback* que permiten a Colonial reclamar, en determinados supuestos, la devolución total o parcial de las cantidades percibidas en concepto de retribución variable.
- ▶ Por otro lado, y con el objeto de garantizar que el sistema de remuneración de Colonial está alineado con los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la Sociedad, el plan de entrega de acciones, que fue aprobado por la Junta General de Accionistas de Colonial (el “Plan”), establece una serie de condiciones que deberán tenerse en cuenta para determinar el número de acciones a entregar a los Consejeros Ejecutivos de Colonial en su condición de beneficiarios. Estas condiciones se encuentran vinculadas a la evolución de Colonial, y son, entre otras, el flujo de caja neto de operaciones de la Sociedad obtenido durante el ejercicio o la variación anual del *Net Asset Value* de la Sociedad.
- ▶ Durante el ejercicio 2020 el elemento variable en acciones ha tenido un peso sobre la retribución total (retribución fija + retribución variable anual + plan de entrega de acciones respecto al ejercicio 2019) superior al 25% para el Presidente y superior al 40% para el Consejero Delegado.

CUMPLIMIENTO DE LA POLÍTICA VIGENTE POR PARTE DE LA REMUNERACIÓN DEVENGADA EN EL EJERCICIO

- ▶ La política de remuneraciones vigente para 2020 establece que el importe máximo anual de remuneración para el conjunto de los consejeros en su condición de tales es de 1.900.000 euros. Asimismo, dicha política prevé que en el caso de que aumente el número de miembros del Consejo de Administración, el importe máximo se incrementará en un 10% por cada nuevo miembro del Consejo de Administración que implique un aumento del número de sus miembros. De conformidad con lo anterior, el importe máximo de la remuneración anual para el conjunto de los consejeros en su condición de tales correspondiente a 2020 quedó fijado en 2.090.000 euros.
- ▶ En el ejercicio 2020 el importe total de la remuneración de los consejeros de Colonial en su condición de tales fue de 1.824.700 euros, importe inferior en 265.300 euros al límite establecido por la política de remuneraciones vigente para el ejercicio 2020. En este sentido, **la remuneración individual de cada consejero en su condición de tal** consistió en:
 - (i) una cantidad fija anual; y
 - (ii) dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de sus comisiones.
- ▶ Por su parte, los **Consejeros Ejecutivos** no percibieron remuneración por su pertenencia al Consejo de Administración ni a sus comisiones; ni cantidad fija anual, ni remuneración por dietas de asistencia al Consejo de Administración. En este sentido, los Consejeros Ejecutivos percibieron remuneración por los importes que les correspondían en virtud de sus respectivos contratos suscritos con la Sociedad, de conformidad con la política de remuneración aplicable.

- ▶ El Consejo de Administración de Colonial, en su reunión de 25 de febrero de 2021, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinó los importes de **remuneración variable anual** de los Consejeros Ejecutivos devengados en el ejercicio 2020. Para la determinación de la remuneración variable devengada por estos se tuvieron en cuenta parámetros cuantitativos (entre otros, el cumplimiento del presupuesto en relación con los ingresos por rentas, el EBITDA, el resultado del beneficio por acción, las inversiones y desinversiones, la política financiera, el porcentaje de ocupación de edificios y la creación de valor para el accionista), así como parámetros cualitativos (entre otros, el resultado de la evaluación del desempeño de las funciones que le son propias, el impulso en materia de ESG y el cumplimiento de las políticas de responsabilidad social corporativa).





En este sentido, se ha cumplido satisfactoriamente el presupuesto previsto para el ejercicio 2020 en relación con los ingresos por rentas netas, los gastos de estructura, el EBITDA y el beneficio por acción.

Por lo que se refiere a la política financiera, se ha reducido el *Loan to Value* hasta un 36,2% y los costes financieros en comparación con el presupuesto. El *rating* de la deuda se ha mantenido estable durante el ejercicio 2020, según lo indicado por Moody's y Standard and Poor's, y se ha mejorado el perfil de riesgo de la deuda como consecuencia de las dos emisiones de bonos realizadas por un importe total de 1.000 millones de euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2020, y en comparación con el ejercicio 2019, se ha mantenido estable el *Net Asset Value (NAV)*.

Por último, la acción de Colonial ha sufrido una caída de su cotización similar a la sufrida por otras entidades comparables del sector, como consecuencia de la crisis provocada por la pandemia mundial COVID-19, aunque, como se ha indicado, el NAV se ha mantenido estable en relación con el ejercicio anterior.

Por lo que respecta al cumplimiento de los objetivos en materia de inversiones y desinversiones, se ha observado un resultado muy positivo, en especial en lo referente a la venta de activos no estratégicos por un importe de 617 millones de euros con una prima del 13% sobre el valor de tasación.

En lo que respecta a los criterios o parámetros cualitativos, con un peso del 30%, destaca:

- (i) El impulso en materia de ESG (*Environmental, Social and Governance*), considerando los logros y las mejoras alcanzadas en el ámbito ESG, en el que Colonial ha obtenido las más altas calificaciones otorgadas por GRESB y EPRA sBPR (nivel Gold por 5.º año consecutivo), entre otros; así como el cumplimiento de las políticas de responsabilidad social corporativa.
- (ii) El desempeño individual de los Consejeros Ejecutivos: el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha considerado la dedicación y excelencia profesional, el resultado de la evaluación del desempeño de las funciones que les son propias, de la supervisión del Gobierno Corporativo y su contribución a la mejora de la reputación corporativa de Colonial.



- ▶ Adicionalmente, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha considerado las medidas que, desde el inicio de la crisis provocada por la pandemia mundial COVID-19, el equipo gestor ha realizado para fortalecer la posición del Grupo en un escenario complejo.
- ▶ Por todo ello, el Consejo de Administración ha determinado una remuneración variable ordinaria del 80% sobre la remuneración fija anual que le corresponde a cada uno de los Consejeros Ejecutivos.
- ▶ Por otra parte, para determinar el número de acciones que, de conformidad al **Plan**, corresponden cada año al Presidente y al Consejero Delegado, se han tenido en cuenta los términos y condiciones del Plan aprobados por la Junta General de Accionistas. De conformidad con lo indicado los Consejeros Ejecutivos, beneficiarios del Plan, recibieron, en abril de 2020, 48.837 acciones el Presidente y 126.977 acciones el Consejero Delegado correspondientes a la liquidación del Plan respecto al ejercicio 2019.

DETERMINACIÓN DE LOS COMPONENTES FIJOS DEVENGADOS DURANTE EL EJERCICIO POR LOS CONSEJEROS EN SU CONDICIÓN DE TALES, Y SU VARIACIÓN RESPECTO AL EJERCICIO ANTERIOR

- ▶ La determinación de los componentes fijos devengados por los consejeros de Colonial en su condición de tales para el ejercicio 2020 **no sufrió ninguna variación** con respecto a la aplicable al ejercicio anterior.
- ▶ En este sentido, y en relación con el reparto de la retribución fija aplicable a los consejeros por su condición de tales fue el siguiente:
 - (i) Los consejeros tienen derecho a una cantidad fija anual de 50.000 euros.
 - (ii) El Consejero Coordinador tiene derecho a una cantidad fija anual adicional de 75.000 euros.

- (iii) Los consejeros tienen derecho a una cantidad de 3.000 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión del Consejo de Administración a la que asistan, si bien con efectos desde el 14 de junio de 2019 las dietas de asistencia por cada reunión del Consejo de Administración se fijaron en 5.000 euros por el Consejo de Administración en virtud de las atribuciones que le corresponden y sin superar el importe máximo de la remuneración anual para el conjunto de los consejeros incluido en la política de remuneraciones.
- (iv) Los miembros de la Comisión Ejecutiva tienen derecho a una cantidad de 3.000 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión de la Comisión Ejecutiva a la que asistan.
- (v) El Presidente del Comité de Auditoría y Control y el Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tienen derecho a una cantidad fija anual adicional de 50.000 euros cada uno de ellos.
- (vi) Los restantes miembros del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tienen derecho a una cantidad fija anual adicional de 25.000 euros cada uno de ellos.
- (vii) El Presidente del Comité de Auditoría y Control y el Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tienen derecho a una cantidad de 4.800 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a la que asistan, respectivamente cada uno de ellos.
- (viii) Los restantes miembros del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tienen derecho a una cantidad de 3.000 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a la que asistan, respectivamente cada uno de ellos.

DETERMINACIÓN DE LOS SUELDOS DEVENGADOS Y CONSOLIDADOS, DURANTE EL EJERCICIO CERRADO, DE CADA CONSEJERO POR FUNCIONES EJECUTIVAS, Y SU VARIACIÓN RESPECTO AL EJERCICIO ANTERIOR

- ▶ La política de remuneraciones vigente en el año 2020 establece una remuneración anual fija de 576.300 euros para el Presidente y de 670.604 euros para el Consejero Delegado, habiéndose actualizado automáticamente mediante la aplicación del IPC publicada por el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al año natural inmediatamente anterior a la fecha de la revisión, u otro índice oficial de referencia que pueda eventualmente sustituirlo. Dichos importes retribuyen todas las funciones que los mismos realizan en Colonial, tanto las de carácter ejecutivo como su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad y la asistencia a sus reuniones.
- ▶ Los sueldos devengados por el Presidente y por el Consejero Delegado durante el ejercicio 2020 no sufrieron ninguna variación, a excepción de la actualización anual y automática mediante la aplicación del IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondiente al año natural anterior, con respecto a los devengados por los mismos en el ejercicio anterior.

NATURALEZA Y LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS COMPONENTES VARIABLES DE LOS SISTEMAS RETRIBUTIVOS

- ▶ Respecto a los **componentes variables a corto plazo**, conforme a la política de remuneraciones vigente en 2020, los contratos del Presidente y del Consejero Delegado incluyen cláusulas en virtud de las cuales estos podrán percibir como remuneración variable anual un importe de hasta el 100% sobre la remuneración fija anual que corresponda a cada uno. En el marco de la política de remuneraciones vigente para el ejercicio 2020, el Consejo de Administración acordó que la retribución variable se sometiese al cumplimiento de determinados parámetros u objetivos de carácter cuantitativo y cualitativo, ponderando los primeros un 70% de la retribución variable, y un 30% los objetivos de carácter cualitativo.
- ▶ De esta forma, y respecto al ejercicio 2020, atendiendo al cumplimiento de los **criterios cuantitativos y cualitativos expuestos**, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha considerado que la retribución variable a percibir en el ejercicio 2020 por los Consejeros Ejecutivos sea del 80% de la retribución fija.

- ▶ Por su parte, los Consejeros no Ejecutivos no percibieron ningún componente de remuneración variable a corto plazo en el ejercicio 2020.
- ▶ Adicionalmente a la retribución variable a corto plazo, tanto el **Presidente como el Consejero Delegado son beneficiarios del Plan**, cuyos aspectos más relevantes se indican a continuación:
 - Descripción:** entrega de acciones ordinarias de Colonial a los beneficiarios dependiendo del cumplimiento anual de determinados indicadores y de que sus beneficiarios sean Consejeros Ejecutivos o tengan relación mercantil o laboral con la Sociedad o su grupo en las fechas de entrega de las acciones.
 - Beneficiarios:** el Presidente, el Consejero Delegado y los miembros en cada momento del Comité de Dirección de la Sociedad, entre ellos, los altos directivos.
 - Determinación del número de acciones:** el Presidente y el Consejero Delegado, en función del cumplimiento de determinados requisitos, tendrán derecho a percibir cada año como máximo, 48.837 y 126.977 acciones, respectivamente. No obstante, podría incrementarse el número de acciones a percibir indicado para cada uno de ellos, en un 25% como máximo, en función de la superación del cumplimiento de determinadas condiciones.
 - Condicionantes:** el número de acciones a asignar estará condicionado al cumplimiento de determinadas condiciones fijadas en el mismo vinculadas a la evolución de la Sociedad. En este sentido, el Consejo de Administración de fecha 13 de mayo de 2014 determinó como condicionantes lo siguiente:
 - ▶ Si el Flujo de Caja Neto (FCN) fuese de entre 95% y 105% con respecto a lo previsto en el último Plan de Negocio, se devengará el 100% del número de acciones previsto.
 - ▶ Si el FCN fuese superior en más del 5% a lo previsto en el Plan de Negocio, el número máximo de acciones a percibir en ese año se aumentará en un 1,5% por cada punto porcentual de incremento del señalado Flujo de Caja Neto por encima del 105%, hasta un nuevo número máximo de acciones equivalente al 125% del número de acciones previsto.

- ▶ Si el FCN fuese inferior hasta un 25% a lo previsto en el Plan de Negocio, el número máximo de acciones que tendría derecho a percibir en ese año se reducirá en un 1,5% por cada punto porcentual de reducción del señalado FCN por debajo del 95%.
- ▶ Si el FCN fuese inferior en más de un 25% a lo previsto en el Plan de Negocio, no se devengará ninguna parte del número de acciones previsto.

Asimismo, el número de acciones a entregar en función de los cálculos descritos se ajustará a la baja en un 25% cada año en el supuesto de que el NAV de las acciones de Colonial no experimente un crecimiento anual del 4% en el periodo de vigencia del Plan. El objetivo de NAV anual se calculará a partir de incrementar el dato obtenido en el año anterior a una tasa del 4%. El FCN y el NAV se aplicarán sobre la base de un cálculo “por acción”.

(v) **Duración y Entrega:** el Plan estará vigente hasta el año 2023. El Consejo de Administración, previo informe de la CNR, aprobará la liquidación anual determinando el número de acciones que, en función del cumplimiento de los indicadores del año anterior, correspondan a cada uno de los beneficiarios. Las acciones serán entregadas entre los días 15 y 30 de abril de cada año, y no podrán ser enajenadas ni transmitidas hasta que hayan transcurrido tres años desde la entrega, salvo para hacer frente a los impuestos derivados de su devengo.

- ▶ La entrega de las acciones incluirá un ajuste final de forma que el equivalente del valor monetario de la acción entregada no sea superior en un 150% a la cotización media de la acción en noviembre de 2013.
- ▶ En todo caso, en el supuesto de que se adoptara un acuerdo que pudiera afectar negativamente y de modo sustancial a las acciones de Colonial o que implicara una variación del número de acciones en circulación, el Consejo de Administración realizará los ajustes necesarios para que se mantenga la equivalencia de prestaciones del Plan.
- ▶ Se acordará la liquidación anticipada del Plan en el caso de que tenga lugar un supuesto de liquidez sustancial, según se define en el acuerdo de la Junta General de 21 de enero de 2014.

▶ Si durante la vigencia del Plan, el Presidente o el Consejero Delegado fueran despedidos de forma improcedente, la Junta no prorrogase 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 de acciones pendientes de liquidar. Los beneficiarios perderán su derecho a la entrega de acciones, así como los derechos sobre las acciones otorgadas, en caso de despido procedente, rescisión con justa causa o en caso de dimisión por iniciativa de los mismos, y en caso de incumplimiento contractual en materia de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia. Asimismo, el auditor externo de la Sociedad ha emitido informe relativo al procedimiento acordado para la liquidación del Plan.

▶ En este sentido, habiéndose superado en el ejercicio 2019 en más de un 100% los objetivos y condiciones del Plan fijados, así como el no haber llegado al límite de precio por acción, los Consejeros Ejecutivos, beneficiarios del Plan, recibieron en abril de 2020, 48.837 acciones el Presidente y 126.977 acciones el Consejero Delegado correspondientes a la liquidación del Plan respecto al ejercicio 2019.

REDUCCIÓN O RECLAMACIÓN DE LA DEVOLUCIÓN DE DETERMINADOS COMPONENTES VARIABLES DEVENGADOS

▶ En el ejercicio 2020 no se redujo ni se reclamó la devolución de ningún componente variable de la remuneración de los Consejeros Ejecutivos de Colonial, en la medida en que no se ha producido ningún supuesto que conlleve tal reducción o devolución.

CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS DE AHORRO A LARGO PLAZO

- ▶ Los Consejeros Ejecutivos de Colonial son beneficiarios de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubre las contingencias de jubilación, invalidez y fallecimiento.
- ▶ El sistema de previsión social de los Consejeros Ejecutivos reconoce la consolidación de derechos económicos en el supuesto de que se produzca el cese o la extinción de la relación profesional antes del acaecimiento de las contingencias cubiertas, salvo que dicho cese o extinción se produzca por causa justa. Asimismo, dichos sistemas de ahorro a largo plazo son compatibles con las indemnizaciones que, en su caso, pudieran corresponder.

INDEMNIZACIONES O CUALQUIER OTRO TIPO DE PAGO DERIVADOS DEL CESE ANTICIPADO

- ▶ En el ejercicio 2020 no se devengaron o percibieron indemnizaciones u otro tipo de pagos derivados del cese anticipado de consejeros de Colonial.

REMUNERACIÓN EN ESPECIE

- ▶ Colonial tiene suscrita una póliza de seguro colectivo de responsabilidad civil que cubre la responsabilidad por actos y conductas de los miembros del Consejo de Administración (ejecutivos y no ejecutivos) y directivos de la Sociedad, como consecuencia del desempeño de las actividades propias de sus funciones, así como los siniestros que traigan causa en ataques o fallos de ciberseguridad. El coste de esta póliza de seguro no está incluido en el importe máximo de la remuneración anual para el conjunto de los consejeros en su condición de tales. En el ejercicio 2020, el importe de la póliza de seguro colectiva de responsabilidad civil ascendió a 326.920,43 euros.
- ▶ Adicionalmente, la Sociedad satisface al Consejero Delegado otras retribuciones en especie en concepto de uso de vehículo, seguro médico de salud familiar, incapacidad y accidentes y seguro de vida. En el ejercicio 2020, el importe de estas remuneraciones en especie ascendió a 51.322,72 euros.

MODIFICACIONES SIGNIFICATIVAS EN LOS CONTRATOS DE LOS CONSEJEROS EJECUTIVOS

- ▶ En el ejercicio 2020 no se suscribieron nuevos contratos con los Consejeros Ejecutivos de Colonial ni se produjeron modificaciones significativas en los ya existentes.

OTROS

- ▶ En el ejercicio 2020 no se devengaron remuneraciones suplementarias como contraprestación por los servicios prestados por los consejeros de Colonial distintos a los inherentes a su cargo.
- ▶ Asimismo, tampoco se devengaron remuneraciones derivadas de la concesión de anticipos, créditos o garantías a favor de los consejeros de Colonial, en la medida en que no se concedieron retribuciones a los consejeros por dichos conceptos.
- ▶ Igualmente, durante el ejercicio 2020 no se devengaron remuneraciones en virtud de pagos (cuya finalidad es la remuneración de los servicios del consejero en Colonial) realizados por la Sociedad a una tercera entidad en la cual alguno de los consejeros prestó servicios.

A continuación se indica el detalle individualizado percibido por cada uno de los consejeros de Colonial durante el ejercicio 2020, desglosado por conceptos retributivos:



▼ Miles de euros

Nombre	Periodo de devengo ejercicio 2020	Retribución devengada en la Sociedad				Retribución devengada en sociedades del Grupo					
		Total retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados ⁽³⁾	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2020 de la Sociedad	Total retribución en metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados ⁽³⁾	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2020 del Grupo
D. Juan José Brugera Clavero	01-01/31-12	1.037	379	79	-	1.495	217	315	-	-	532
D. Pedro Viñolas Serra	01-01/31-12	1.208	985	105	51	2.349	61	-	-	-	61
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	01-01/31-12	115	-	-	-	115	44	-	-	-	44
D. Adnane Mousannif	01-01/31-12	167	-	-	-	167	-	-	-	-	-
D. Carlos Fernández González	01-01/31-12	110	-	-	-	110	-	-	-	-	-
D. Javier López Casado	01-01/31-12	167	-	-	-	167	-	-	-	-	-
D. Juan Carlos García Cañizares	01-01/31-12	167	-	-	-	167	-	-	-	-	-
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda ⁽¹⁾	01-01/30-06	185	-	-	-	185	44	-	-	-	44
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís ⁽²⁾	01-01/30-06	140	-	-	-	140	-	-	-	-	-
D. Luis Maluquer Trepal	01-01/31-12	260	-	-	-	260	47	-	-	-	47
Dña. Ana Bolado Valle	01-01/31-12	190	-	-	-	190	-	-	-	-	-
Dña. Ana Peralta Moreno	01-01/31-12	187	-	-	-	187	-	-	-	-	-
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	01-01/31-12	140	-	-	-	140	-	-	-	-	-
TOTAL	-	4.073	1.364	184	51	5.672	413	315	-	-	728

(1) Corresponde a la remuneración devengada en el ejercicio de 2020 por D. Carlos Fernández-Lerga Garralda que, a la fecha del Informe Anual Integrado, ha dejado de ser miembro del Consejo de Administración.

(2) Corresponde a la remuneración devengada en el ejercicio de 2020 por D. Javier Iglesias de Ussel Ordís que, a la fecha del Informe Anual Integrado, ha dejado de ser miembro del Consejo de Administración.

(3) Dichas acciones se corresponden con el plan de entrega de acciones aprobado por la Junta General de Accionistas de 21 de enero de 2014.

12.3. Ética y cumplimiento

I. Código Ético

En 2011, atendiendo a las recomendaciones de buen gobierno de reconocimiento general en los mercados internacionales y de los principios de responsabilidad social aceptados por la Sociedad, Colonial aprobó el **Código Ético** de la compañía. Este documento plasma el compromiso de Colonial con los principios de la ética empresarial y la transparencia, y establece los valores básicos que deben guiar las actividades de los profesionales de Colonial. El Código Ético está a disposición de todos los grupos de interés de Colonial en su página web, y coincidiendo con cada nueva

contratación se hace entrega del mismo a la vez que el nuevo empleado suscribe su correspondiente compromiso de actuación en el marco de los principios del Código Ético.

Durante el ejercicio 2020 se han realizado un total de 25 contrataciones en España y en todas ellas se ha entregado el Código Ético y se ha recogido la correspondiente aceptación de su contenido y compromiso de cumplimiento. Asimismo, en 2020 se ha realizado una formación en materia de prevención de riesgos penales y prevención del blanqueo de capitales

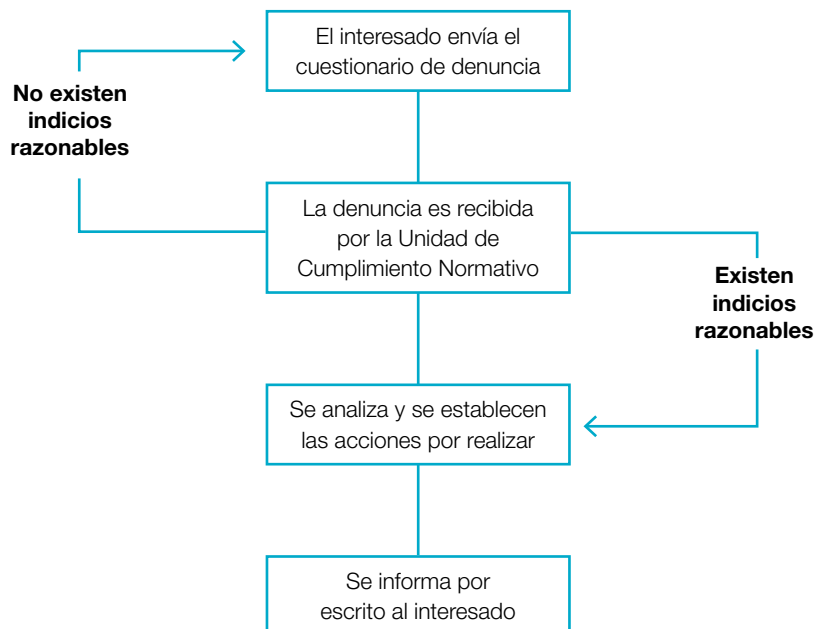
y de la financiación del terrorismo, en la que se han incluido aspectos relativos al Código Ético de Colonial y a su Canal Ético, como medio para comunicar irregularidades de forma confidencial y anónima. Dicha formación contó con la asistencia de 112 profesionales del Grupo, lo que supone más de un 70% sobre el total de la plantilla en España y al finalizar se llevó a cabo una evaluación para confirmar la asimilación de los conceptos. La formación fue impartida por un asesor externo.



Principios de actuación	Relación con y entre los profesionales del Grupo	Compromisos con terceros y con el mercado
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Respeto a la legalidad vigente ▶ Integridad profesional ▶ Respeto por el medio ambiente 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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

En relación con el principio de neutralidad, Colonial desarrolla su modelo de negocio sin interferir, ni participar en los procesos políticos de aquellos países y comunidades en donde desarrolla sus actividades. Cualquier relación de Colonial con gobiernos, autoridades, instituciones y partidos políticos está basada en los principios de legalidad y neutralidad política.

Adicionalmente, y como ya se ha explicado anteriormente, Colonial pone a disposición de sus empleados, consejeros, accionistas, proveedores, contratistas y subcontratistas un Canal Ético a través del cual dichos colectivos pueden trasladar de forma confidencial cualquier consulta o comunicar cualquier irregularidad de la que tengan conocimiento y que esté incluida en el ámbito objetivo del Código Ético. En el caso concreto de los empleados y los consejeros de Colonial, las denuncias también podrán presentarse de manera nominativa o anónima. La Unidad de Cumplimiento Normativo es el órgano encargado de recibir y tramitar las consultas y denuncias a través de la propia plataforma y conforme al Reglamento del Canal Ético, el cual se encuentra disponible en la página web corporativa. Además, la Unidad de Cumplimiento Normativo es el órgano responsable de tramitar y gestionar cualesquiera otros hechos de los que tenga conocimiento por cualesquiera otras vías, contando con el asesoramiento y la asistencia legal por parte de un asesor externo si fuera preciso. Los interesados que formulen cualquier clase de consulta o denuncia, siempre que lo hagan de buena fe, están protegidos frente a cualquier tipo de represalia, amenaza, extorsión, discriminación o penalización con motivo de las comunicaciones realizadas. En el ejercicio 2020, no se ha recibido ninguna denuncia a través



del Canal de Denuncias interno, si bien, sí que se han recibido consultas a través de otros canales, sin que ninguna haya dado lugar a acciones correctivas.

II. Prevención de riesgos normativos

Adicionalmente al Código Ético, Colonial dispone de un sistema de prevención de riesgos normativos el cual es gestionado a través de la Unidad de Cumplimiento Normativo. En el ámbito de la prevención de los distintos riesgos normativos, la compañía dispone de un *Manual de prevención de riesgos penales*, un *Manual de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo* y un *Reglamento interno de conducta en el ámbito del mercado de valores*. Igualmente, con carácter recurrente, Colonial procede a la revisión de la normativa interna y externa que le es aplicable, por medio de la Unidad de Cumplimiento Normativo, así como de

asesores y abogados externos, a fin de garantizar su total y correcto cumplimiento.

A este respecto, durante el ejercicio 2020 se ha aprobado por el Comité de Auditoría y Control una política de cumplimiento, la cual se encuentra disponible en la página web corporativa en el siguiente [enlace](#).

En lo que respecta a la prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, se ha llevado a cabo una actualización del *Manual de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación de terrorismo*, incorporando las recomendaciones emanadas del informe de seguimiento realizado por el experto externo relativo al ejercicio 2019. Dichas modificaciones han sido informadas al Comité de Auditoría y Control por parte de la Unidad de Cumplimiento Normativo.

III. Lucha contra la corrupción y el soborno - Política de Anticorrupción

Como parte de su compromiso con la integridad y excelencia profesional, Colonial ha adoptado políticas y procedimientos con el propósito de evitar cualquier forma de corrupción, soborno y prevenir el blanqueo de capitales en el desarrollo de su actividad. En concreto, el Código Ético de Grupo Colonial, cuya aplicación es vinculante para todos sus empleados, establece claramente que cualquier forma de corrupción es totalmente contraria a los principios y valores del Grupo y prohíbe cualquier tipo de comportamiento relacionado con cualquier forma de soborno.

En este sentido, el Código Ético en su artículo 6 establece que Colonial y sus profesionales basan sus relaciones con clientes, proveedores, competidores y socios, así como con sus accionistas, inversores y otros agentes del mercado en los principios de integridad, profesionalidad y transparencia. De conformidad con lo anterior, el Código Ético de Colonial rechaza de manera expresa los sobornos a autoridades y funcionarios públicos y prohíbe a sus empleados dar a terceros o recibir de terceros pagos indebidos de cualquier tipo, ni regalos, dádivas o favores que estén fuera de los usos del mercado o que, por su valor, sus características o sus circunstancias, razonablemente puedan alterar el desarrollo de las relaciones comerciales, administrativas o profesionales en que intervengan las empresas del Grupo.

Así, además de los preceptos antes mencionados para la lucha contra la corrupción, la compañía dispone de un modelo de segregación de funciones y un sistema de autorización de compras, para incrementar los controles en dicha materia que se aplican en todo el Grupo. Durante el ejercicio 2020 no se han identificado riesgos significativos relacionados con la corrupción a través de los mecanismos anteriormente descritos.

IV. Principios sobre subvenciones, patrocinios y donaciones

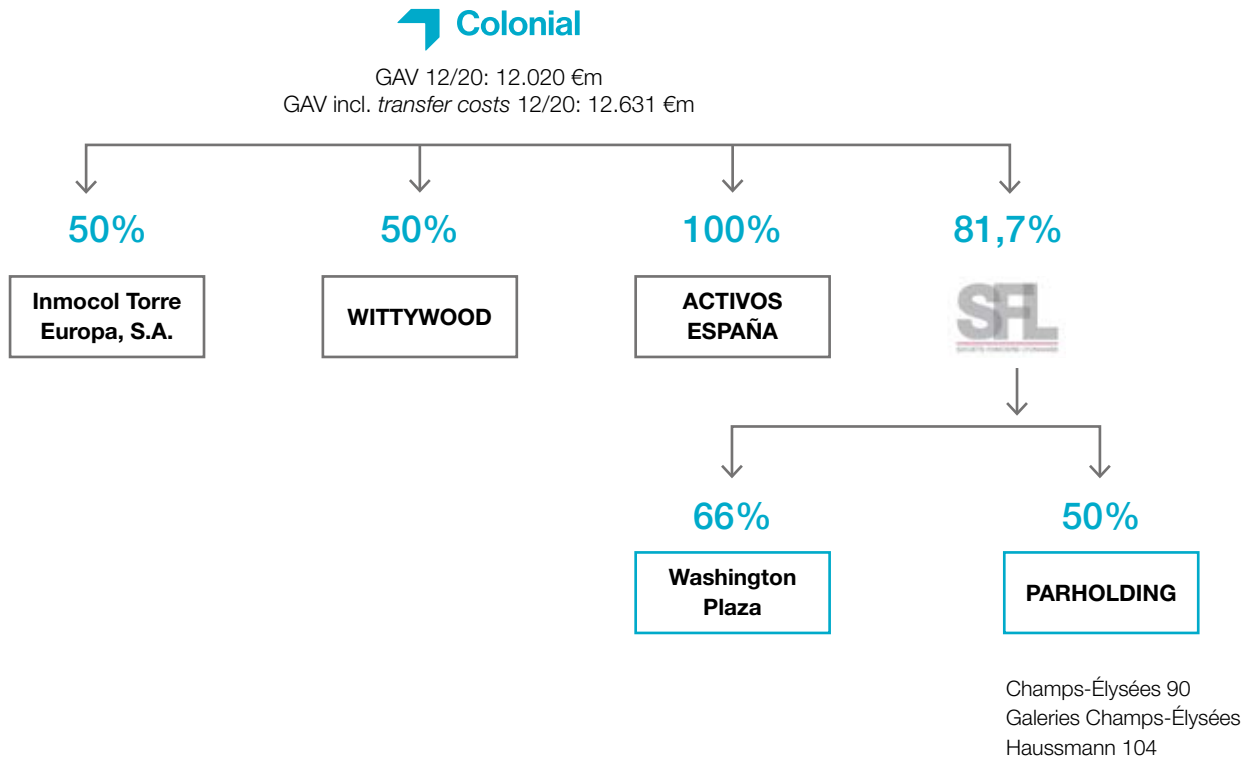
En su calidad de sociedad cotizada del sector inmobiliario, Colonial se relaciona de forma activa con múltiples sectores de la sociedad en sus operaciones diarias. En este sentido, Colonial se esfuerza por promover la creación de valor para la sociedad mediante relaciones estrechas y colaborativas con todas sus partes interesadas y, debido a la naturaleza económica o financiera de algunas de estas relaciones, Colonial ha definido unas directrices que ayuden a la organización a reforzarlas, a la vez que se garantiza que todas las interacciones e intercambios se lleven a cabo de forma ética.

En este sentido, en el marco del Plan Estratégico ESG (medioambiental, social y de gobernanza) adoptado por Grupo Colonial en 2017, la empresa tiene previsto aumentar su implicación en acciones concretas que promuevan la integración social, las actividades filantrópicas y una mayor participación de la sociedad en las actividades del Colonial. Estas iniciativas son coherentes con el compromiso de Colonial por promover y alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), más concretamente el ODS 17: “Revitalizar la alianza mundial para el desarrollo sostenible”, indispensable para el éxito de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas.



12.4. Organización del Grupo

▼ Grupo Colonial



12.5. Equipo de Dirección



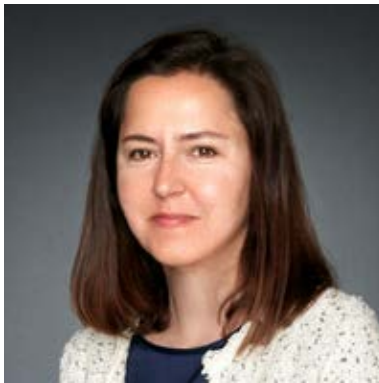
D. Juan José Brugera Clavero
Presidente



D. Pere Viñolas Serra
CEO



Dª. Carmina Canyet i Cirera
Directora General Corporativa



Dª. Nuria Oferil Coll
Directora de la Asesoría Jurídica



D. Albert Alcober Teixidó
Director de Negocio



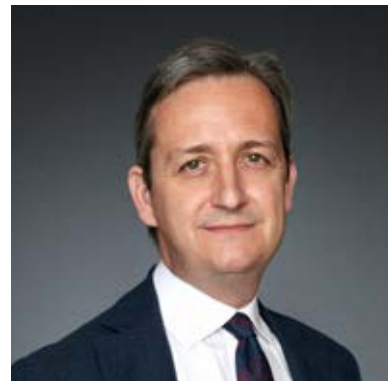
Dª. Begoña Muñoz López
Directora Recursos Humanos



Dª. Àngels Arderiu Ibars
Directora Financiera



D. Juan Manuel Ortega Moreno
Director Comercial y de Inversiones



D. Carlos Krohmer
Director de Desarrollo Corporativo





13

Ratios EPRA

13.1

EPRA *Earnings*

13.2

EPRA *Net Asset Value* - nueva metodología

13.3

EPRA *Net Initial Yield* & "*Topped-Up*" *Net Initial Yield*

13.4

EPRA *Vacancy Rate*

13.5

EPRA *Cost Ratios*

13.6

EPRA *Capex disclosure*

13.1. EPRA Earnings



▼ Resultado EPRA - €m

	2020	2019
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	2	827
Resultado neto atribuible al Grupo - cts.€/acción	0,47	162,72
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	78	(875)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(2)	(20)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	0
(iv) Impuestos por venta de activos	(0)	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	62
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	31	6
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en <i>joint ventures</i> o similares <i>joint ventures</i>	0	3
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(4)	12
(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	27	126
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	133	142
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	3	(2)
(b) Resultado Financiero no recurrente	2	0
(c) <i>Tax credits</i>	0	0
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(0)	0
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	138	139
Nº promedio de acciones (m)	508,1	508,1
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - cts.€/acción	27,06	27,40

13.2. EPRA Net Asset Value - nueva metodología



▼ EPRA Net Asset Value - Diciembre 2020 - €m

	NAV previous methodology	Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados	5.401	5.401	5.401	5.401
Incluye:				
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-	-
NAV Diluido	5.401	5.401	5.401	5.401
Incluye:				
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)				
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)				
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	64	64	64	64
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	10	10	10	10
NAV Diluido a Valor de Mercado	5.475	5.475	5.475	5.475
Excluye:				
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias	233	233	233	n. a.
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	19	19	19	n. a.
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	n. a.	-	-
(viii.b) Inmovilizado intangible para el balance de situación IFRS	-	n. a.	-	n. a.
Incluye:				
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	-	n. a.	n. a.	(280)
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	-	n. a.	n. a.
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	n. a.	471	-	n. a.
EPRA NAV - €m	5.728	6.198	5.728	5.195
Nº de acciones (m)	508,1	508,1	508,1	508,1
EPRA NAV - Euros por acción	11,27	12,20	11,27	10,22

▼ EPRA Net Asset Value - Diciembre 2019 - €m

	NAV previous methodology	Net Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados	5.559	5.559	5.559	5.559
Incluye:				
(i) Instrumentos híbridos	–	–	–	–
NAV Diluido	5.559	5.559	5.559	5.559
Incluye:				
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)				
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)				
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	45	45	45	45
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	–	–	–	–
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	3	3	3	3
NAV Diluido a Valor de Mercado	5.607	5.607	5.607	5.607
Excluye:				
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias	240	240	239	n. a.
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(21)	(21)	(21)	n. a.
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	–	–	–	–
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	n. a.	n. a.	–	–
(viii.b) Inmovilizado intangible para el balance de situación IFRS	n. a.	n. a.	–	n. a.
Incluye:				
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	n. a.	n. a.	n. a.	(258)
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	–	–	n. a.	n. a.
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	n. a.	474	–	n. a.
EPRA NAV - €m	5.825	6.299	5.824	5.348
Nº de acciones (m)	508,1	508,1	508,1	508,1
EPRA NAV - Euros por acción	11,46	12,40	11,46	10,53

13.3. EPRA Net Initial Yield & “Topped-Up” Net Initial Yield



▼ D. EPRA Net Initial Yield & “Topped-Up” Net Initial Yield - €m

		Barcelona	Madrid	París	Otros	Total 2020	Total 2019
Cartera de Activos - en propiedad		1.416	3.051	7.458	71	11.996	12.179
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		24	n. a.	n. a.	n. a.	24	17
Títulos negociados (incl. con JVs)		n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
– Proyectos & grandes rehabilitaciones		(186)	(659)	(1.146)	na	(1.992)	(1.768)
Total Cartera	E	1.254	2.392	6.312	71	10.028	10.428
Asignación estimada de los costes de compra		38	59	433	2	533	541
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	1.292	2.451	6.745	73	10.561	10.969
Passing Rent anualizada		45	92	184	5	326	333
Gastos Cartera		(4)	(8)	(4)	(0)	(16)	(21)
Rentas Netas Anualizadas	A	42	84	180	5	310	312
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		2	2	13	1	19	34
“Topped-up” Rentas Netas Anualizadas	C	44	86	193	6	329	346
EPRA Net Initial Yield	A/B	3,2%	3,4%	2,7%	6,7%	2,9%	2,8%
EPRA “Topped-Up” Net Initial Yield (Yield neta)	C/B	3,4%	3,5%	2,9%	7,7%	3,1%	3,2%
Gross Rents 100% Ocup.	F	52	100	211	6	370	383
Gastos Cartera 100% Ocup.		(3)	(7)	(4)	(0)	(14)	(19)
Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup.	D	49	93	207	6	355	363
Net Initial Yield 100% Ocupado	D/B	3,8%	3,8%	3,1%	7,8%	3,4%	3,3%
Gross Initial Yield 100% Ocupado	F/E	4,2%	4,2%	3,3%	8,5%	3,7%	3,7%

13.4. EPRA Vacancy Rate



▼ Ratio Desocupación EPRA - Portafolio de Oficinas - €m

	2020	2019	Var. %
Barcelona			
Superficie vacía ERV	2	1	
Portafolio ERV	53	63	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	5%	2%	3 p. p.
Madrid			
Superficie vacía ERV	3	4	
Portafolio ERV	94	100	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	4%	(1 p. p.)
París			
Superficie vacía ERV	10	3	
Portafolio ERV	182	182	
EPRA Ratio Desocupación París	6%	2%	4 p. p.
Total portafolio			
Superficie vacía ERV	16	8	
Portafolio ERV	329	345	
EPRA Ratio Desocupación Total Portafolio Oficinas	5%	2%	2 p. p.

Nota: Cifras anualizadas.



▼ **Ratio Desocupación EPRA - Portafolio Total - €m**

	2020	2019	Var. %
Barcelona			
Superficie vacía ERV	3	1	
Portafolio ERV	56	64	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	5%	2%	3 p. p.
Madrid			
Superficie vacía ERV	3	4	
Portafolio ERV	94	101	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	4%	(1 p. p.)
París			
Superficie vacía ERV	12	3	
Portafolio ERV	218	222	
EPRA Ratio Desocupación París	6%	1%	4 p. p.
Logístico & otros			
Superficie vacía ERV	–	2	
Portafolio ERV	6	11	
EPRA Ratio Desocupación Total Portafolio	0%	16%	(16 p. p.)
Total portafolio			
Superficie vacía ERV	18	11	
Portafolio ERV	373	398	
EPRA Ratio Desocupación Total Portafolio	5%	3%	2 p. p.

Nota: Cifras anualizadas.

13.5. EPRA Cost Ratios



▼ E. EPRA Cost Ratios - €m

		12/2020	12/2019
(i) Gastos administrativos y de estructura operativos		48	48
(ii) Gastos explotación netos		23	30
(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		n. a.	n. a.
(vii) Coste de alquiler por concesiones (<i>ground rent costs</i>)		n. a.	n. a.
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		(3)	(7)
Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)	A	68	71
(ix) Costes directos de desocupación		(5)	(5)
Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)	B	63	66
(x) Ingresos por rentas (<i>Gross Rents</i>) - según IFRS		340	352
(xi) Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos por Rentas)		(3)	(6)
(xii) Suma: ingresos atribuibles de <i>Joint Ventures</i>		0	0
Ingresos por Rentas	C	338	346
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación)	A/C	20,1%	20,4%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)	B/C	18,7%	19,1%
Additional Disclosure			
Gastos de estructura capitalizados ⁽¹⁾		2	1
Honorarios de comercialización ⁽²⁾		1	2

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

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

13.6. EPRA Capex disclosure



▼ Property-related CAPEX - €m

	12/2020	12/2019
Adquisiciones ⁽¹⁾	1	0
Desarrollos / proyectos (<i>ground-up/green field/brown field</i>)	158	89
<i>Like-for-like</i> portafolio	17	17
Otros ⁽²⁾	18	17
Capital Expenditure	194	123

(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.



14

Portafolio Colonial

14.1

Ubicación Activos

14.2

Detalle superficie Activos



14.3

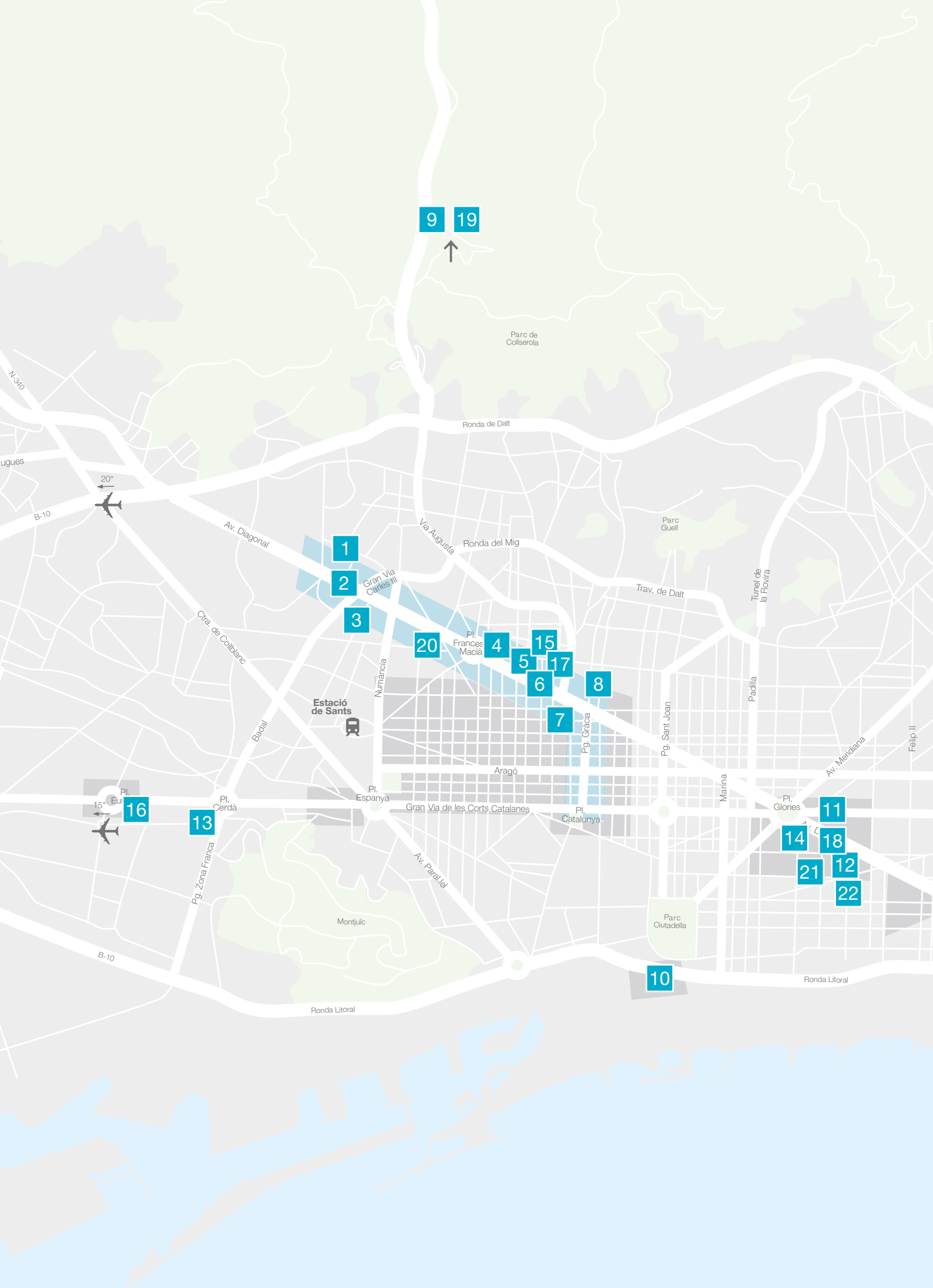
Valor del portafolio

14.1. Ubicación Activos

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 Vía Augusta, 21-23
- 9 Complejo de oficinas San Cugat Nord
- 10 Torre Marenostrom
- 11 Diagonal Glòries
- 12 Complejo de oficinas Illacuna
- 13 Torre BCN
- 14 Parc Glòries
- 15 Travessera de Gràcia, 47-49
- 16 Plaza Europa, 34
- 17 Gal·la Plàcidia
- 18 Av. Diagonal, 197
- 19 Park Cugat
- 20 Av. Diagonal, 523-525
- 21 Parc Glòries II (Sancho de Àvila, 110-130)
- 22 WittyWood (Llacuna, 42)

-  Prime Central Business District
-  Business District



9 19



1

2

3

20

4

15

5

17

6

8

7

16

13

14

11

18

21

12

22

10

Parc de Collserola

Parc Güell

Estació de Sants

Parc Ciutadella

N-340

B-10

20°

15°

B-10

Ronda de Dalt

Ronda del Mig

Trav. de Dalt

Via Augusta

Av. Diagonal

Ctra. de Collblanc

Badal

Gran Via Carles III

Numància

Aragó

Gran Via de les Corts Catalanes

Pi. Catalunya

Pg. Sant Joan

Marina

Tunnel de la Rovira

Padilla

Av. Meridiana

Felip II

Pi. Glòries

Montjuïc

Ronda Litoral

Ronda Litoral

Pi. Espanya

Pi. Cerdà

Pg. Zona Franca

Av. Paral·lel

Madrid



- 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 López de Hoyos, 35
- 11 The Window
- 12 Francisco Silvela, 42
- 13 Ortega y Gasset, 100
- 14 Ramírez de Arellano, 37
- 15 MV49 Business Park
- 16 Alfonso XII, 62
- 17 José Abascal, 45
- 18 Serrano, 73
- 19 Santa Hortensia, 26-28
- 20 Paseo de la Castellana, 163
- 21 Arturo Soria, 336
- 22 Campus Méndez Álvaro
- 23 Ramírez de Arellano, 15
- 24 Manuel de Falla, 7
- 25 Sagasta, 27
- 26 Sagasta, 31-33
- 27 Almagro, 9
- 28 Miguel Ángel, 23
- 29 Velázquez-Padilla, 17
- 30 Don Ramón de la Cruz, 82
- 31 Paseo de Recoletos, 27

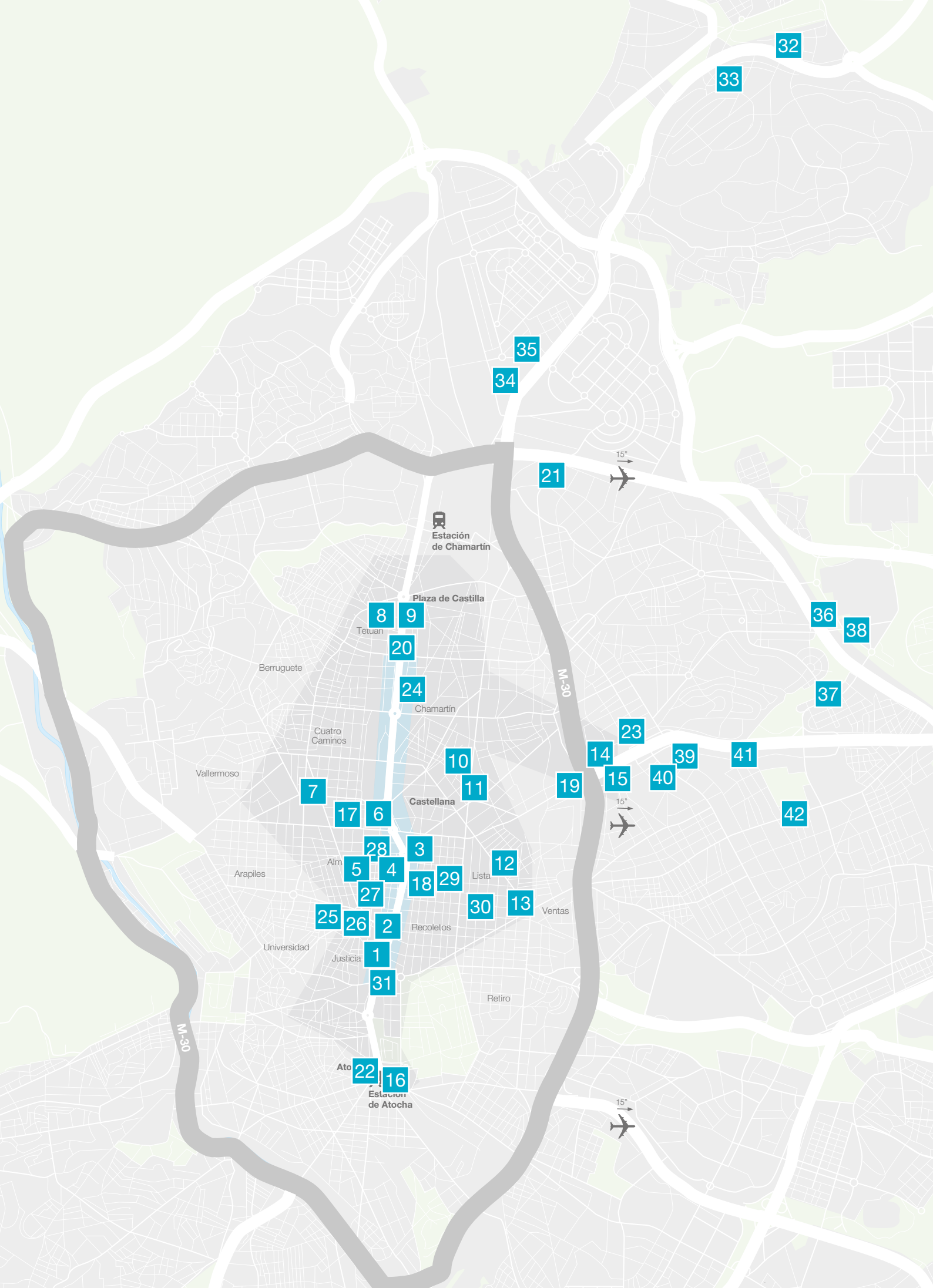
MADRID NORTE Arroyo de la Vega y Las Tablas

- 32 Francisca Delgado, 11
- 33 Cedro - Anabel Segura, 14
- 34 Puerto de Somport, 8
- 35 Puerto de Somport, 10-18

MADRID ESTE Campo de las Naciones y A2

- 36 Ribera del Loira, 28
- 37 Tucumán
- 38 EGEO - Campo de las Naciones
- 39 Josefa Valcárcel, 40
- 40 Josefa Valcárcel, 24
- 41 Luca de Tena, 7
- 42 Alcalá, 506

-  Prime Central Business District
-  Business District



32

33

35

34

21

Estación de Chamartín

Plaza de Castilla

8

9

20

36

38

Berruguete

24

Chamartín

37

Vallermoso

Cuatro Caminos

M-30

15°



7

17

6

28

3

10

11

19

14

23

40

39

41

42

15°



Arapiles

Alm

5

4

28

18

29

12

29

Lista

25

26

27

2

30

13

30

Ventas

Universidad

Justicia

1

31

Retiro

Ato

22

16



Estación de Atocha

15°



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 Marceau
- 11 131 Wagram
- 12 103 Grenelle
- 13 104-110 Haussmann Saint-Augustin
- 14 6 Hanovre
- 15 #Cloud
- 16 Le Vaisseau
- 17 112 Wagram (**vendido 2021**)
- 18 4-8 Rue Condorcet
- 19 9 Avenue Percier (**vendido 2021**)
- 20 Biome

-  Prime Central Business District
-  Business District



SAINT-DENIS



COLOMBES

ASNIÈRES-SUR-SEINE

SAINT-OUEN

AUBERVILLIERS

COURBEVOIE

CLICHY

Périphérique

Porte de la Chapelle

LEVALLOIS-PERRET

Porte de Clichy

8

11

17

19

Gare de St-Lazare

18

Gare du Nord

Gare de l'Est

2

6

13

14

Porte Maillot

Av. Foch

5

4

Av. des Champs-Élysées

7

15

Av. Victor Hugo

10

3

Quai d'Orsay

1

Bois de Boulogne

Porte de la Muette

Périphérique

Av. Mozart

Quai de Grenelle

Champ de Mars

12

13

14

R. La Fayette

Bd. Sébastopol

R. Belleville

Av. la République

Bd. Voltaire

Porte de la Muette

Av. Mozart

Quai de Grenelle

Champ de Mars

Av. de Breteuil

Bd. Saint Germain

Jardin du Luxembourg

Bd. Montparnasse

Bd. Saint Michel

Gare Montparnasse

Av. du Maine

Av. Général Leclerc

Gare d'Austerlitz

Gare de Lyon

R. du Faubourg Saint Antoine

Pl. de la Nation

Bd. Exelmans

Porte de St. Cloud

Porte de Sevres

Lecourbe

Pl. d'Italie

Porte de Bercy

9

Périphérique

Porte d'Orleans

IVRY-SUR-SEINE

CLAMART

D906

D920

D5

D7

Otros

- 1 Las Mercedes Open Park
- 2 Les Gavarres (vendido 2021)
- 3 Viapark





Barcelona



1 Paseo de los Tilos, 2-6

Edificio de oficinas completamente rehabilitado, situado en uno de los barrios residenciales más prestigiosos de Barcelona. Por su cercanía y fácil acceso a la Ronda de Dalt y al eje de negocios de la Diagonal, goza de excelentes comunicaciones, cerca de la Av. Diagonal y a escasos veinte minutos del aeropuerto. El edificio consta de cinco plantas diáfanas de oficinas con una superficie total alquilable de 5.143 m² y dos plantas de sótano con aparcamiento propio. Plantas con interiores y acabados de gran calidad, que ofrecen una superficie media por planta superior a los 1.000 m².



2 Av. Diagonal, 682

Diagonal, 682 es un edificio rehabilitado de forma integral, que ofrece un entorno de trabajo moderno y funcional. Tiene una estructura abierta, totalmente exterior con espacios luminosos y excepcionales vistas sobre Barcelona. El edificio está ubicado en uno de los núcleos empresariales más importantes de la ciudad, por lo que se convierte en una opción ideal a la hora de establecer un despacho corporativo. La planta tipo dispone de una superficie alquilable de 644 m², divisible en dos módulos independientes de 322 m² cada uno. El edificio dispone de aparcamiento y de dos locales comerciales en la planta baja con acceso directo desde la calle.



3 Av. Diagonal, 609-615

Las oficinas en alquiler de Diagonal, 609-615 están situadas en una de las zonas más cosmopolitas de la Avenida Diagonal, en un área que combina la actividad comercial y la financiera, muy bien comunicada tanto con el centro de Barcelona como con la estación de tren y el aeropuerto. Se trata de un complejo de oficinas en el que destaca el edificio que se conoce popularmente como "El Dau", al que acompaña el edificio "Prisma". Nombrado "El Dau" por sus regulares líneas arquitectónicas, consta de nueve plantas 100% exteriores, divisibles en ocho módulos con superficies en alquiler a partir de los 217 m². El edificio "Prisma" consta de nueve plantas 100% exteriores, divisibles en cuatro módulos con superficies en alquiler a partir de los 124 m². Se trata de edificios realizados con materiales de gama alta y acabados de calidad. Disponen de control de acceso en el vestíbulo con servicio de Seguridad y aparcamiento propio.



4 5 Travessera de Gràcia, 11 / Amigó

Situado entre las calles Travessera de Gràcia y Amigó, el inmueble, certificado LEED GOLD, se encuentra en una zona con mucha actividad comercial, perfectamente comunicada, a escasos metros de la Avenida Diagonal y Plaza Francesc Macià. La estructura consta de dos edificios accesibles desde Travessera de Gràcia y Amigó que comparten cuatro plantas subterráneas. La fachada del edificio está fabricada con vidrio especial "Geoda", que cambia el tono de color según la luz exterior. El interior se caracteriza por tener amplias zonas con suelos elevados encapsulados en acero, falso techo metálico y cortinas de calidad instaladas en la propia fachada. Los ascensores son de última generación y la iluminación del edificio funciona con LED regulable en función de la iluminación exterior.



6 Av. Diagonal, 530-532

En la Avenida Diagonal, entre las calles Aribau y Tuset, se encuentra el edificio de oficinas Diagonal, 532. Consta de nueve plantas totalmente exteriores y diáfanas de hasta 1.397 m², divisibles en módulos a partir de 268 m², y de zonas comunes elegantes y de gran representatividad. El edificio cuenta con certificación Breeam e instalaciones tecnológicamente avanzadas, como el sistema de climatización por módulos o el núcleo de comunicación vertical, con tres ascensores y un montacargas. El edificio dispone también de su propio aparcamiento.



7 Av. Diagonal, 409

Edificio con certificado LEED Gold de siete plantas diáfanas de unos 500 m² aproximadamente, muy luminoso y perfectamente situado en la confluencia de Av. Diagonal con Balmes. Ideal para las compañías que deseen combinar la elegancia de lo clásico con la funcionalidad del más moderno edificio de oficinas.



8 Vía Augusta, 21-23

Situado a escasos metros de la confluencia de la Vía Augusta y de la Av. Diagonal, en una zona de intensa actividad comercial y perfectamente comunicada. Instalaciones y acabados de gran calidad, dotado de suelo técnico. Plantas diáfanas desde 215 m² hasta 670 m² alquilables, fácilmente adaptables a las necesidades del cliente. Local comercial en planta baja de gran representatividad, con acceso directo desde la Vía Augusta. Servicio de conserjería. Aparcamiento anexo al edificio.



9 Complejo de oficinas Sant Cugat Nord

En el área metropolitana de Barcelona se encuentra el parque de oficinas Sant Cugat Nord, un complejo empresarial formado por tres modernos edificios dedicados a oficinas en alquiler, que dispone del certificado Breeam Muy Bueno. Este complejo, rodeado por una extensa zona ajardinada, destaca por sus prestaciones de calidad: más de 27.000 m² con pistas de pádel, sala de *fitness*, servicio de restauración y aparcamiento. Todas las plantas disponen de un total de 3.000 m² modulables según las necesidades de cada cliente y están preparadas con las últimas tecnologías. Para las zonas comunes se ha elegido una línea de diseño sobria y elegante, perfecta para establecer un despacho o sede corporativa.



10 Torre Marenostrum

Torre Marenostrum es uno de los edificios más singulares y relevantes que se han realizado en los últimos años en la ciudad. Se trata de un proyecto 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. La torre de 100 metros de altura consta de dos edificios independientes con un total de 22.000 m² alquilables y dispone de plantas diáfanas totalmente exteriores de hasta 965 m² dotadas de acabados e instalaciones de excelente calidad, así como de un aparcamiento con gran capacidad.



11 Diagonal Glòries

Situado en la Av. Diagonal a escasos metros de la Plaza de las Glòries se encuentra en plena zona *prime* del distrito 22@, formado por tres edificios independientes, cuenta con un total de 11.672 m² alquilables para oficinas. Distribuidos en cuatro plantas alberga en su interior espacios para oficinas desde 324 m² hasta 2.918 m² por planta. La zona se encuentra perfectamente comunicada y en su entorno más inmediato se están ejecutando proyectos urbanísticos de gran relevancia que la van a potenciar aún más dentro de la ciudad. Cuenta con abundantes servicios al encontrarse sobre el Centro Comercial Glòries. Zona de aparcamiento en el mismo edificio.



12 Compejo de oficinas Illacuna

Situado en pleno distrito 22@, en la zona conocida como Eix Llacuna se encuentra el complejo inmobiliario de oficinas en alquiler Illacuna. Con una superficie de 20.500 m², está formado por tres 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 dinamismo visual, a una obra de grandes dimensiones que destaca por su originalidad e imponentia. Además, el complejo está dotado de una zona de archivos que permiten almacenar sin entorpecer el área de oficinas destinada al trabajo diario. La gran altura de los techos interiores proporciona sensación de amplitud y los acabados se han realizado teniendo en cuenta la calidad, solidez y elegancia de los materiales. El complejo cuenta con aparcamiento propio y con un servicio de conserjería las 24 horas.



13 Torre BCN

Torre BCN es un edificio de oficinas situado en la Plaça Ildefons Cerdà, justo a la entrada de Barcelona. Su espectacular fachada a cuatro vientos, con muro cortina acristalado, destaca en el horizonte urbano. Consta de 12 plantas completamente rehabilitadas, espaciosas, luminosas y diáfanas, con una superficie total de 800 m² modulables. Se pueden alquilar espacios a partir de 155 m². El proceso de rehabilitación permitió dotar este emblemático edificio de oficinas con las instalaciones más avanzadas y acabados sobrios y funcionales.



14 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 24.000 m² distribuidos en 17 plantas de altura, diseñados por Batlle & Roig. El edificio, ubicado en el corazón del más nuevo y moderno distrito de negocios de Barcelona, junto a la plaza de las Glòries y colindante con la Avenida Diagonal, contará con plantas diáfanas de 1.800 m².



15 Travessera de Gràcia, 47-49

Edificio de ocho plantas sobre rasante, situado en el barrio del Eixample de Barcelona, a pocos metros de dos vías principales de la ciudad: la Avenida Diagonal y la Vía Augusta. Configurado en forma de esquina con un patio interior, goza de una buena visibilidad y ubicación privilegiada. Con una imponente fachada a la Travessera de Gràcia, todo el perímetro del área de la oficina es externo por lo que la provisión de luz natural está garantizada en todas las plantas. Por su privilegiada ubicación disfruta de la proximidad de todos los servicios básicos: conexiones e infraestructuras, transporte público y vida comercial urbana.



16 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 14.000 m² 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".



17 Gal·la Placídia

Inmueble adquirido en una ubicación inmejorable en el CBD de Barcelona, justo en frente de la estación de metro de Gràcia y a escasos metros de la sede de Colonial. El activo cuenta con 4.312 m² de superficie sobre rasante en plantas de hasta 1.600 m² 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 Utopicus, 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.



18 Av. Diagonal, 197

Emblemática torre de oficinas ubicada en la Avenida Diagonal, la arteria principal de Barcelona. Ubicada en el distrito 22@, muy cercana a la estratégica Plaça de les Glòries y del eje comercial Glòries goza de unas excelentes conexiones de transporte y de unas vistas impresionantes de la ciudad de Barcelona y del mar Mediterráneo. Este impresionante edificio de 17 plantas fue diseñado por David Chipperfield y cuenta con una SBA de 15.531 m² y 222 plazas de aparcamiento distribuidas en tres plantas subterráneas, además de 29 plazas de aparcamiento para motocicletas.



19 Park Cugat

Moderno y versátil edificio de oficinas situado a pocos minutos de Barcelona con una SBA de 12.000 m² y más de 400 plazas de aparcamiento. El inmueble cuenta una superficie por planta de 2.500 m², inexistente en otros edificios de Sant Cugat, así como con un auditorio con capacidad para albergar hasta 200 personas. Las plantas son diáfanas, altamente eficientes con fachadas a cuatro vientos.



20 Av. Diagonal, 523-525

El edificio de oficinas Diagonal, 525, ubicado dentro del área *prime* CBD de Barcelona en la confluencia con Avenida Sarrià, cuenta con una superficie sobre rasante de 5.800 m² y 1.200 m² bajo rasante, divididos en una planta baja y nueve plantas. Está previsto realizar una rehabilitación integral que permitirá crear uno de los edificios de oficinas más emblemático del eje central de negocios de Barcelona. Situado en un punto de intensa actividad de negocios y comercial, cuenta con numerosos servicios en la misma área y conexión en transporte público con todas las zonas de la ciudad. El activo de Diagonal 525 se encuentra prealquilado por Naturgy, en el que ubicará su nueva sede corporativa.



21 Parc Glòries II (Sancho de Àvila, 110-130)

El edificio de oficinas que se encuentra en uno de los ejes más dinámicos y de mayor proyección de Barcelona, el distrito 22@, que ofrece el perfecto equilibrio entre un núcleo de innovación y personalidad propia con espacios públicos, zonas verdes y unas conexiones inmejorables de transporte público y privado. Un inmueble en la actualidad sede de la compañía T-Systems, que cuenta con plantas superiores con grandes terrazas y donde la innovación, la tecnología y la sostenibilidad son los pilares de una nueva forma de entender el espacio al servicio de las personas.



22 WittyWood (Llacuna, 42)

El edificio constará de 4.100 m² construidos destinados a uso de oficinas. El proyecto es un nuevo concepto de edificio de oficinas único en España y contará con espacios dotados con las últimas tecnologías. WittyWood está ubicado en la calle Llacuna 42, en pleno corazón del 22@.

El edificio WittyWood se construirá utilizando la madera como material principal, hecho sin precedentes en el mercado de oficinas en España. La ingeniería de madera actúa como un almacén de CO₂, por lo que reduce considerablemente las emisiones que impactan en el calentamiento global. Solamente durante la construcción, se reducirán en un 50% las emisiones de carbono. Por estas y otras características, el edificio contará con las máximas calificaciones medioambientales: LEED *Platinum* y WELL *Platinum*.

Madrid



1 Paseo de Recoletos, 37-41

Este inmueble de oficinas, con más de 17.000 m² de distribuidos en plantas de hasta 1.910 m², está situado en uno de los puntos neurálgicos de Madrid. Un emplazamiento único caracterizado por su gran actividad económica y por la proliferación de edificios de carácter muy singular destinados a oficinas de representación de empresas multinacionales, hoteles de cuatro y cinco estrellas y viviendas de alto nivel. La exquisita rehabilitación integral efectuada en este edificio lo convierte en un referente arquitectónico dentro del eje Recoletos-Prado así como en un lugar privilegiado para albergar oficinas de la más alta calidad.



2 Génova, 17

Génova, 17 se encuentra en una de las calles más céntricas de Madrid. Se trata de un edificio de vanguardia, rehabilitado recientemente de forma integral con las mejores calidades y un diseño y funcionamiento interno que lo acercan a lo que será un edificio de oficinas de última generación. Génova, 17 dispone de suministros monitorizables y accesibles a los usuarios y unos espacios eficientes y flexibles, con un acceso de altura superior a cinco metros y unas oficinas diáfanos, sin columnas que permiten aprovechar al máximo los espacios de trabajo. El falso techo registrable es de madera de arce con luminarias empotradas de bajo consumo, alta eficiencia lumínica y bajo deslumbramiento y el suelo es de tipo técnico elevado para facilitar el cableado de los puestos de trabajo. El sistema de climatización es flexible de tipo VRV de última generación, que permite obtener diferentes temperaturas en distintas zonas de la oficina.



3 Paseo de la Castellana, 52

Singular edificio en el Paseo de la Castellana, 52, uno de los principales ejes financieros y comerciales de Madrid. Su fachada, esquinera, destaca por grandes ventanales verticales, que coronados por arcos de medio punto, sugieren una línea arquitectónica inspirada en una combinación de Art Déco y futurismo. Los espacios, amplios, diáfanos y luminosos, se pueden modular para adaptarse a las necesidades de cada cliente, con superficies alquilables desde los 407 a los 928 m².



4 Paseo de la Castellana, 43

Edificio de oficinas rehabilitado, con certificación LEED GOLD, 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 chafán del P.º de la Castellana con el del 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. Alberga plantas diáfanas de hasta 765 m² alquilables, flexibles y funcionales, que, por su elevado grado de luminosidad, permiten una distribución muy eficiente de los espacios, así como aparcamiento propio.



5 Miguel Ángel, 11

Ubicado en el distrito de negocios de Madrid se encuentra en la confluencia de la calle Miguel Ángel con el Paseo del General Martínez Campos, a pocos metros del Paseo de la Castellana. Con una magnífica fachada de doble cristal, este edificio esquinero de siete plantas garantiza luz natural durante todo el día. Las oficinas se estructuran alrededor de un núcleo central con tres ascensores, en una superficie alquilable de hasta 800 m². Para el vestíbulo se ha escogido una línea de acabados modernos, que combinan blancos y negros con estilo y elegancia. La planta baja se divide en tres locales comerciales a los que se accede directamente desde la calle, y en las plantas bajo rasante se extiende la zona de aparcamiento.



6 José Abascal, 56

Edificio de oficinas situado en el distrito de negocios de Madrid, a escasos metros del Paseo de la Castellana. Su imagen exterior está marcada por una fachada compuesta por franjas horizontales de granito alternado con el cristal de sus amplios ventanales, que aportan gran cantidad de luz. Las plantas, amplias y versátiles con superficies alquilables desde 640 m² hasta 937 m², hacen de este edificio un lugar idóneo para ubicar unas oficinas ya que está caracterizado por una arquitectura sensata y funcional. Cuenta con una planta baja comercial de más de 1.450 m² con acceso independiente desde la calle y de aparcamiento propio.



7 Santa Engracia

Edificio de oficinas en plena zona de negocios de Madrid, con una superficie sobre rasante de más de 13.430 m² y 180 plazas de *parking*. Las plantas del edificio tienen un tamaño de entre 1.500 m² y 2.000 m² y su singularidad y ubicación lo convierten en un inmueble de gran proyección en el centro de negocios de Madrid. Recientemente se ha realizado una destacable inversión en la remodelación del edificio con el objetivo de reforzar el posicionamiento del inmueble y obtener una máxima eficiencia energética y de sostenibilidad.



8 Poeta Joan Maragall, 53

Excepcional edificio de oficinas ubicado en el distrito de negocios de Madrid, junto al Paseo de la Castellana. Edificio de forma rectangular con destacables fachadas. Plantas diáfanas totalmente exteriores con superficies alquilables de 1.315 m². Instalaciones y acabados atractivos y de calidad. Ofrece excelentes infraestructuras y comunicaciones, además de aparcamiento en el mismo edificio. Cuenta con un edificio anexo independiente con acceso desde el *hall* principal de entrada. Dispone también de dos locales comerciales en planta baja con acceso directo desde la calle.



9 Discovery Building (Estébanez Calderón, 3-5)

Nuevo edificio de oficinas con características de calidad *prime*, de la mano del prestigioso Estudio de Arquitectura Lamela. Un espacio singular, de plantas diáfanas y flexibles, con más de 10.000 m², situado en el eje Castellana Norte, plena zona empresarial de negocios consolidada de Madrid. Estébanez Calderón, 3-5 es un proyecto creado para albergar a compañías que buscan la mejor ubicación, la máxima comodidad de sus empleados y la mayor eficiencia energética para su sede corporativa. Goza de una óptima luminosidad con 22 metros entre fachada Sur-Norte, una modulación de máxima flexibilidad y una original terraza ático ajardinada de uso común. Conjugando perfectamente estética y eficacia ofrece una planta de 1.100 m² resultando unas plantas completamente diáfanas con una única línea de pilares centrales. Este nuevo excepcional inmueble alberga también dos locales comerciales en planta baja con acceso directo desde la calle y dispone de 101 plazas de aparcamiento.



10 López de Hoyos, 35

Las oficinas en alquiler de López de Hoyos, 35 se encuentran en un área que combina inmuebles residenciales con despachos de compañías de primer nivel. El edificio, de seis plantas y más de 7.000 m² de superficie, destaca por su formidable fachada de piedra artificial y perfilaría de muro cortina. El edificio cuenta con una recepción moderna y un patio interior diseñado para dar espacios flexibles y de confort a los usuarios del inmueble. Las plantas son a cuatro vientos y el espacio interior muy luminoso. Junto al edificio hay un amplio jardín. Equipado con la tecnología más avanzada, las líneas interiores del edificio de López de Hoyos, 35 son sobrias, elegantes y modernas. Las plantas son modulables desde 575 m² hasta 1.383 m².



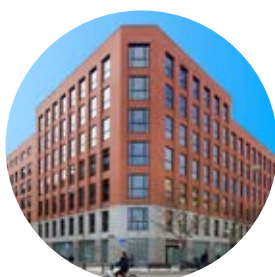
11 The Window (Príncipe de Vergara, 112-114)

Nuevo edificio de oficinas, en la zona empresarial Este de Madrid, con características de calidad *prime*, de la mano del prestigioso Estudio de Arquitectura Ortiz y León. Se trata de un nuevo inmueble de 11.300 m² de SBA y 115 plazas de aparcamiento. Dispone de plantas completamente diáfanas con una única línea de pilares centrales, con óptima luminosidad y fachadas a cuatro orientaciones. Es un edificio exento, con amplias terrazas de uso privativo y con una interesante combinación de espacios de trabajo tradicionales y flexibles, dado que en tres plantas del inmueble se encuentra el espacio de *coworking* Utopicus.



12 Francisco Silvela, 42

Edificio de oficinas que destaca por su impresionante fachada acristalada de muro cortina. Las siete plantas de Francisco Silvela, 42 ofrecen hasta 981 m² alquilables, distribuidos en un espacio diáfano con instalaciones y acabados de gama alta. Su fachada a tres calles genera un interior extraordinariamente luminoso. El vestíbulo, amplio y moderno, constituye una gran carta de presentación para estas oficinas excelentemente comunicadas. El edificio consta también de dos grandes locales en la planta baja de hasta 500 m², a los que se accede directamente desde la calle, y de aparcamiento propio.



13 Ortega y Gasset, 100

Edificio de oficinas situado en el distrito de negocios de Madrid, en pleno barrio de Salamanca, en la zona con mayor prestigio comercial de la ciudad, donde se encuentran las principales firmas de lujo de moda de la ciudad. El edificio de singular fachada y perfecta estructura para oficinas alberga siete plantas destinadas a oficinas con una superficie total de 7.800 m², con superficies superiores a 1.000 m² por planta, el edificio dispone de aparcamiento propio. Perfectamente comunicado a través de autobús y metro y con salida cercana a la M-30.



14 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. Ofrece espacios totalmente diáfanos, funcionales y totalmente exteriores, así como un aparcamiento propio, lo que lleva a considerarlo como un edificio idóneo para una sede corporativa.



15 MV49 Business Park

En el número 49 de la calle Martínez Villergas, junto a la confluencia de la M-30 con la Avenida América, se alza este complejo inmobiliario compuesto por dos edificios independientes, el M y el V, separados por una plaza al aire libre. Las remarcables fachadas de este Business Park, dispuestas a cuatro vientos, realzan el emplazamiento privilegiado de este conjunto de oficinas en Ciudad Lineal. Dispone de zonas ajardinadas, instalaciones deportivas de primer nivel, aparcamiento propio y una estratégica ubicación a pocos minutos del aeropuerto. Las funcionalidades *Premium* y los espacios diáfanos lo diferencian de otros conjuntos arquitectónicos de la zona. Gracias a la reforma integral del ya existente edificio M y a la construcción del edificio V, se ha conseguido un complejo equipado con acabados y características técnicas de primera calidad.



16 Alfonso XII, 62

Este singular edificio de oficinas se alza en pleno centro de Madrid, frente al parque del Retiro y a escasos metros del eje Castellana. Sus grandes ventanales, además de proporcionar espectaculares vistas sobre Madrid, aseguran luz natural a un espacio diáfano y versátil, pensado para crear un óptimo ambiente de trabajo. Las ocho plantas de Alfonso XII, 62 ofrecen múltiples y excelentes posibilidades: en las primeras cuatro el espacio se puede subdividir en dos módulos, ofreciendo de esta forma dos zonas de oficinas independientes. Asimismo, su estructura permite distribuir el espacio según las necesidades actuales y futuras de cada empresa. Las zonas comunes, coronadas por un magnífico atrio acristalado, muestran un diseño atractivo, elaborado con materiales de alta calidad. Estas oficinas de alquiler disponen de aparcamiento propio en el mismo edificio.



17 José Abascal, 45

Situado en el barrio de Chamberí, entre las calles Modesto Lafuente y Fernández de la Hoz, a escasos 350 metros de la Castellana y a solo 11 minutos del aeropuerto en coche, este edificio de oficinas cuenta con 5.300 m² de superficie divididos en ocho plantas sobre rasante y dos inferiores. De estilo clásico y señorial, ha sido reformado en su totalidad, manteniendo su fachada y ventanas originales con unas vidrieras que lo dotan de una personalidad única. Cuenta con un *parking* interior de 54 plazas distribuidas en dos plantas y con vestuarios y duchas.



18 Serrano, 73

El edificio de oficinas de Serrano, 73, situado en una calle emblemática en el centro de la capital y en el corazón del barrio de Salamanca, se reconoce gracias a su diseño vanguardista con luz en tres fachadas. Esta estratégica ubicación le otorga unas vistas panorámicas a las calles de Serrano y al Paseo de la Castellana. Reformado en el año 2004, está caracterizado por un diseño elegante y equilibrado con materiales de primera calidad en madera y piedra natural. Cuenta con 4.242 m² de superficie con seis plantas de oficinas sobre rasante y una planta baja para uso comercial. El edificio dispone de *parking* privado subterráneo con 89 plazas para automóviles y 11 plazas para motocicletas.



19 Santa Hortensia, 26-28

Ubicado en el centro de Madrid, en el área adyacente a la Avenida de América, el edificio en Santa Hortensia se encuentra entre los siete inmuebles más grandes de Madrid y es la actual sede de IBM en España. Construido en el año 1989, dispone de una superficie de 46.928 m² repartidos en 10 plantas sobre rasante y casi 950 plazas de *parking* en las tres inferiores. Su ubicación es magnífica, a tan solo cinco minutos en coche del Paseo de la Castellana, eje central de Madrid, a 10 minutos del aeropuerto en coche y a 5 km de la estación de Atocha. El edificio cuenta con un total de 13 ascensores, cuatro de ellos centrales.



20 Paseo de la Castellana, 163

Edificio en la zona CBD de Madrid, de planta en forma de H con dos accesos, uno con fachada a Castellana y otro a Capitán Haya. Tiene una superficie sobre rasante de 11.000 m² repartidos entre 12 plantas de oficinas totalmente diáfanas y una planta baja con tres locales comerciales. Ubicado en el eje de negocio de Castellana con excelentes comunicaciones por transporte público y los principales accesos de la ciudad, está siendo objeto de una total transformación.



21 Arturo Soria, 336

Ubicado en una calle de referencia de Madrid, Arturo Soria, 336 goza de una excelente situación por sus inmediatas comunicaciones con el centro de la ciudad y las principales arterias de circunvalación de Madrid. Se encuentra rodeado de amplias zonas verdes y gran variedad de servicios. El color blanco exterior le otorga visibilidad y representatividad y el amplio patio interior además del hecho de contar con cuatro fachadas acristaladas contribuyen a la gran luminosidad a las zonas interiores. El tamaño y diseño de sus plantas, con una superficie de 1.045 m², permiten optimizar la utilización del espacio.



22 Campus Méndez Álvaro

Campus Méndez Álvaro es un proyecto de Colonial que incorporará las últimas tendencias del sector inmobiliario en el ámbito de la eficiencia energética, distribución de espacios y combinación de usos e iniciativas de PropTech. Ubicado en la zona sur del CBD de Madrid y muy próximo a la estación de Atocha, este proyecto tiene una superficie sobre rasante de 90.000 m². La zona cuenta con unas comunicaciones excelentes tanto en transporte público como privado, con fácil acceso a pie desde el centro de Madrid, así como varias líneas de tren, autobús y accesos rápidos desde la M-30. El inicio de la construcción se prevé para mediados de 2019.



23 Ramírez de Arellano, 15

Edificio de oficinas independiente totalmente renovado en 2016, con elevados estándares, obteniendo la certificación LEED Gold. El inmueble, situado en la autovía A-2 de Madrid, cuenta con 6.832 m² de espacios para oficinas, distribuidos en una planta baja y seis plantas superiores. La superficie de cada planta es de aproximadamente 1.025 m², divisibles en dos módulos. Asimismo, el inmueble dispone de un aparcamiento subterráneo de 112 plazas.





24 Manuel de Falla, 7

Este edificio de oficinas independiente está ubicado en el distrito de negocios del centro de Madrid, muy cerca del Paseo de la Castellana, goza de ventanales suelo-techo que aportan una excelente luz natural y ha sido totalmente renovado recientemente. Tiene una SBA de 6.252 m² distribuidos en cuatro plantas, así como una superficie subterránea con 41 plazas de aparcamiento. Este edificio representativo con 91 metros de fachada, ha sido diseñado con los estándares más elevados por el arquitecto Gabriel Allende y ha obtenido el certificado LEED Gold. Ofrece plantas amplias, flexibles y rectangulares con una superficie media de 1.600 m².



25 Sagasta, 27

Inmueble de oficinas *prime*, situado en una de las zonas más exclusivas del CBD de Madrid, consta de tres plantas sobre rasante con una SBA de 4.481 m². Excelente nivel de luz natural gracias a sus numerosas ventanas y su situación en esquina así como a sus dos grandes patios interiores.



26 Sagasta, 31-33

Inmueble de oficinas *prime*, situado en una de las zonas más exclusivas del CBD de Madrid, a tan solo ocho minutos de la Plaza de Colón. Consta de dos edificios contiguos, con accesos independientes desde la calle y un total de cinco plantas por edificio. Tiene una SBA de 7.054 m² y dos plantas de aparcamiento subterráneo con 93 plazas. Posee mucha luz natural gracias a su ubicación en esquina, a su gran número de ventanas y a sus tres patios interiores.



27 Almagro, 9

Prestigioso edificio de oficinas situado en la calle Almagro, en pleno CBD de Madrid. Ha sido totalmente reformado de la mano del arquitecto Antonio Ruíz Barbarín. Cuenta con una SBA de 15.094 m² distribuidos en ocho plantas y con 201 plazas de aparcamiento subterráneas, posee excelentes niveles de luz natural e interesantes áreas de espera abiertas así como un auditorio para 140 personas. El inmueble posee un destacado diseño arquitectónico y está bañado de luz natural gracias a sus tres fachadas acristaladas y a su patio interior privado.





28 Miguel Ángel, 23

Edificio de oficinas *prime*, en proceso de una profunda remodelación, con una SBA de 8.057 m² distribuidos en siete plantas diáfanas y una superficie estándar de 1.050 m². Cuenta con 100 plazas de aparcamiento subterráneo y un local comercial de más de 800 m². Se encuentra ubicado en el distrito de negocios del centro de Madrid, y su situación en chaflán le otorga una excelente visibilidad desde el Paseo de la Castellana.



29 Velázquez-Padilla, 17

Edificio de oficinas *prime* ubicado en una destacada esquina en el corazón del exclusivo barrio de Salamanca, en el CBD de Madrid. Resaltan sus plantas de más de 2.000 m², algo poco habitual en su zona, así como un aparcamiento subterráneo con 155 plazas. Su interesante ubicación, en esquina, brinda al inmueble un excelente nivel de luz natural y una muy buena visibilidad, teniendo un gran potencial para sedes corporativas.



30 Don Ramón de la Cruz, 82

Gran edificio de oficinas en esquina que goza de muy buena visibilidad, tiene una SBA de 9.339 m², así como un aparcamiento subterráneo con 91 plazas. Amplias superficies por planta de 2.100 m² y con 3,4 m de altura libre por planta. Edificio óptimo en el centro de Madrid, a corta distancia de Serrano, Velázquez y el Paseo de la Castellana. El inmueble se restauró completamente en la primera mitad de 2017 y cuenta con la certificación medioambiental LEED *Platinum*. Su característica fachada en muro-cortina proporciona ventanales de suelo a techo que aportan abundante luz natural.



31 Paseo de Recoletos, 27

Se han adquirido 2.000 m² de oficinas en Recoletos 27, inmueble de oficinas ubicado en la zona *prime* del CBD de Madrid. Consta de tres plantas de 700 m² en un inmueble esquinero cerca de Plaza Colón y gran luminosidad.



32 Francisca Delgado, 11

Complejo construido en 2001, formado por tres edificios interconectados, cuenta con cinco plantas y brinda espacios flexibles para oficinas con módulos de 300 a 3.000 m². El aparcamiento está distribuido en dos plantas subterráneas y cuenta con 334 plazas, con otras 77 en el exterior. El edificio tiene gran visibilidad y se encuentra situado en la madrileña zona de oficinas de Arroyo de la Vega en la A1.



33 Cedro - Anabel Segura, 14

Emblemático edificio de oficinas, situado en la madrileña zona de oficinas de Arroyo de la Vega en la A1. Ofrece espacios amplios y abiertos en cinco plantas y una media de superficie por planta de 2.310 m², así como 381 plazas de aparcamiento distribuidas en dos niveles.



34 Puerto de Somport, 8

Edificio emblemático, independiente construido en 2011. Las oficinas están situadas en la primera, segunda y tercera planta, mientras que la planta baja alberga un concesionario de automóviles. Ubicado en la zona de Las Tablas en Madrid, con una excelente situación con alrededores con inmuebles tanto residenciales como zonas de negocio.



35 Puerto de Somport, 10-18

Nuevo proyecto ubicado en la zona de oficinas de Las Tablas en Madrid, muy cerca de la autovía A1. En una parcela de 17.300 m² se levantan más de 23.200 m² en cuatro plantas sobre rasante complementados por 22.200 m² en dos plantas sótano destinados para dos aparcamientos de 529 plazas en total. El campus se distribuye en dos edificios unidos mediante un pórtico que permite la utilización del conjunto de forma totalmente flexible. Las zonas exteriores cuentan con espacios de reunión, zonas de trabajo al aire libre, áreas de descanso o de ejercicio, un recorrido de *running* y terrazas exteriores que comunican con las zonas de oficina. Las prestaciones tanto de habitabilidad como de funcionalidad del edificio superan el CTE para cumplir con las exigencias de certificación WELL Oro y LEED Platino.



36 Ribera del Loira, 28

Moderno edificio de oficinas construido en 2002 y ubicado en una zona destacada de la M40 en la madrileña área de oficinas de Campo de las Naciones. El edificio, de seis plantas, cuenta con 12.822 m² distribuidos en forma de U en torno a un atrio central. Dispone de 370 plazas de aparcamiento distribuidas en dos plantas subterráneas.



37 Tucumán

Edificio de oficinas independiente construido en 2006, situado en la zona de Campo de las Naciones. Cuenta con cinco plantas de oficinas de aproximadamente 1.000 m² cada una, así como una gran superficie comercial de 1.241 m² y un aparcamiento subterráneo de 170 plazas. El edificio goza de una óptima visibilidad así como de un buen nivel de luz natural dada su destacada posición en esquina.



38 EGEO - Campo de las Naciones

El edificio Egeo, remodelado recientemente y situado en la Avenida Partenón 4-6, tiene una excelente ubicación en la periferia de la ciudad de Madrid, y cuenta además con excelentes comunicaciones por transporte público. Está distribuido en dos alas independientes unidas por un atractivo vestíbulo central que proporciona mucha luminosidad a las zonas comunes y al interior de todo el edificio, gracias a su gran bóveda superior de cristal. En este luminoso *hall* central que une las dos alas se encuentran los vestíbulos de ascensores y escaleras que comunican todas las plantas. La fachada totalmente acristalada, permite la entrada de luz natural en el interior de las oficinas y la amplitud y flexibilidad de las plantas, divisibles hasta en ocho módulos, posibilita albergar varios usuarios.



39 Josefa Valcárcel, 40

Edificio de oficinas independiente, de siete plantas, con 8.824,70 m² de superficie total sobre rasante. Situado entre la M-30 y la M-40, con fachada a la A-2 y acceso desde las calles Josefa Valcárcel y Telémaco. Se trata de un entorno estratégico consolidado de oficinas, con un alto grado de representatividad por su visibilidad desde la A-2. El edificio presenta una composición de fachada de corte clásico, con plantas, que se van escalonando en sentido ascendente. La parcela cuenta con zonas ajardinadas a ambos lados del edificio, y una de aparcamiento para visitas en la parte sur de la parcela. Cuenta con acabados *prime* y con la certificación de sostenibilidad LEED *Platinum*.



40 Josefa Valcárcel, 24

Edificio de oficinas independiente, de siete plantas, con una planta media de 700 m² y un nivel de acceso de casi 1.500 m². Se encuentra situado en el área de oficinas consolidada de la A2/M30, una zona estratégica debido a su proximidad al distrito de negocios del centro y al aeropuerto. Con 90 plazas de aparcamiento, es muy visible desde la A2 y actualmente es la sede de Honeywell en España.



41 Luca de Tena, 7

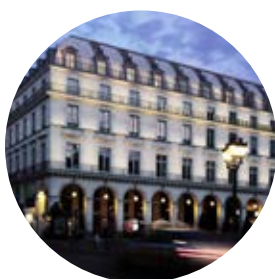
Este excepcional inmueble es actualmente la sede del grupo de comunicación español Grupo Vocento y tiene 10.147 m² de SBA. Está compuesto por tres cuerpos unidos entre sí; dos de ellos de tres plantas y sótano y otro de una planta con entreplanta (Biblioteca), el cuerpo nexo entre ellos es el núcleo de comunicación principal con la escalera principal y los ascensores. El edificio ofrece una excelente visibilidad desde la autovía A2 y una ubicación estratégica por su proximidad al centro de la ciudad y al aeropuerto.



42 Alcalá, 506

Edificio de oficinas independiente ubicado en la calle Alcalá, una de las principales arterias de Madrid. El inmueble dispone de amplias superficies por planta, de aproximadamente 1.400 m², una superficie comercial en la planta baja y un aparcamiento subterráneo de 185 plazas.

París



1 Louvre Saint-Honoré

“Un emplazamiento excepcional”. Este inmueble, que goza de un emplazamiento de primera categoría, cerca del Louvre, ofrece muy amplios espacios funcionales de 5.400 m² por espacio. Tras una completa renovación del Louvre de las Empresas, concluida a finales de 2010, los elementos técnicos del inmueble se ajustan a las normas internacionales más exigentes y cuenta, además, con servicios de alta gama: seguridad 24 horas al día, restaurante para el personal... SFL se encuentra en la iniciativa del proceso “El nuevo Louvre de los Anticuarios”, presentado a los anticuarios para reinventar el Louvre de los Anticuarios en un formato más concentrado y de mucho prestigio para hacer del mismo un lugar atractivo para la vida y el comercio.



2 Washington Plaza

“Un inmueble en el corazón del Distrito Central de Negocios”. Sobre una parcela de 8.000 m² y justo al lado de los Campos Elíseos, el “Washington Plaza” figura en primera línea de los conjuntos terciarios parisinos. Destaca por la calidad y la modularidad de sus espacios de trabajo, por la oferta de servicios (conserjería, restaurante, cafetería, puesto centralizado de seguridad) y, sobre todo, por el ambicioso proyecto de renovación del centro de negocios Washington Plaza para transformar radicalmente el funcionamiento, la identidad y la imagen de este centro con la creación de un gran *lobby*, sobre la Avenida Friedland, y de una espectacular galería interior abierta sobre los espacios paisajísticos privados.



3 Galerie des Champs-Élysées

“Un símbolo de París completamente renovado”. Simbolizando una de las ubicaciones de mayor prestigio de París, en la acera de los pares de los Campos Elíseos, en el tramo de mayor tránsito, esta galería ha sido objeto de importantes trabajos de reestructuración. Completamente renovada por Jean Nouvel, ha reencontrado orgullo y elegancia. Este nuevo conjunto de gran clase, de estilo Haussmann y gran sobriedad, presenta toques de modernidad con lámparas y escaleras mecánicas en metal negro. La galería acoge el buque insignia mundial de H&M en una superficie de casi 2.800 m².



4 90 Champs-Élysées

“Un inmueble con grandes posibilidades de revalorización”. Situado sobre la galería de los Campos Elíseos, este inmueble contemporáneo, que ha sufrido recientemente una metamorfosis de la mano de Jean Nouvel, cuenta con una fachada recubierta de sillares como los que se utilizan en los más hermosos edificios estilo Haussmann. El edificio cuenta con espacios luminosos de gran belleza de 1.200 m². Objeto de una próxima reestructuración contará con un sistema de iluminación concebido por Yann Kersalé.



5 92 Champs-Élysées (Ozone)

“Un edificio emblemático”. El hogar de Thomas Jefferson 1785-1789 durante su estancia en París, este es uno de los edificios mejor ubicados que aparecen en los Campos Elíseos, en la esquina de la *rue* de Berri. Comprende las unidades comerciales en planta baja y oficinas en los pisos superiores. Se hizo una reforma completa que se inició en mayo de 2010 para restaurar el edificio a su antigua gloria y crear un espacio de oficina certificado por HQE®.



6 Cézanne Saint-Honoré

“Una calle privada a un paso de la Place de l'Étoile”. Se trata de un conjunto inmobiliario excepcional destinado a oficinas, comercios y viviendas que está formado por dos edificios independientes, situados uno frente al otro, a lo largo de una calle privada de 100 metros de largo y 15 de ancho, en el centro del barrio tradicional de negocios de la capital. Inaugurado en 2005 tras una restauración ejemplar, el edificio data de la década de los años treinta y se caracteriza por la ausencia de muros interiores de carga, lo que permite disponer de grandes espacios funcionales. Galardonado en dos ocasiones, en 2004 y 2005, el edificio “Cézanne Saint-Honoré” constituye una de las joyas de SFL.



7 Édouard VII

“Una de las referencias de la capital”. Ubicado sobre una superficie de una hectárea y media, el conjunto Édouard VII, de estilo Haussmann, se sitúa entre la Ópera Garnier y la Madeleine, en el límite del boulevard des Capucines. Su emplazamiento en uno de los barrios de mayor vitalidad de París, así como el prestigio de su arquitectura, nacida de una profunda reestructuración, lo convierten en un escaparate excepcional. Alberga varios edificios independientes con acceso privado, un restaurante para el personal, un restaurante Club...



8 176 Charles de Gaulle

“Un emplazamiento singular”. Situado en el eje que une l'Étoile y la Défense, este edificio que cuenta con un patio en la fachada, da a unos jardines paisajísticos y está formado por oficinas y por un gran local comercial en la planta baja.



9 Rives de Seine

“Fácil accesibilidad”. Situado en la orilla del Sena y en las inmediaciones de la estación de Lyon y del intercambiador de transportes, este inmueble es una de las enseñas de la renovación del distrito de negocios del Este parisino. Levantado en 1974, este edificio de 16 plantas cuenta con un enorme *hall* que domina el Sena. Este edificio fue objeto de una importante rehabilitación que concluyó en 2000. Esta permitió concebir unos modernos espacios, de 1.200 m², flexibles y llenos de luz. La renovación del alquiler con Natixis, en 2009, ha permitido hacer duradera la inversión.



10 83 Marceau

El proyecto en 83 Marceau ofrecerá uno de los edificios mejor ubicados de París –1 minuto a pie de la Place de L'Étoile– con un diseño de plantas contemporáneo, dotando de luz a todas las plantas gracias al nuevo diseño del atrio central y que contará con triple certificación: BREEAM, LEED y HQE. Durante el ejercicio 2020, se ha firmado el prealquiler para la totalidad de la superficie del activo, alcanzando una ocupación del 100%.



11 131 Wagram

“Un centro de medios de comunicación”. Situado a la misma distancia del Parc Monceau y de la Place de l'Étoile, este edificio forma esquina con la *rue* de Prony. Completamente reformado en 1992, este inmueble, que cuenta con una terraza y un jardín interior, tiene nueve niveles de oficinas sobre cinco sótanos. Cuenta con espacios luminosos de aproximadamente 800 m² con disposiciones flexibles, un auditorium, un restaurante... En 2004 y 2005 los locales fueron objeto de una completa renovación interior.



12 103 Grenelle

“Un nuevo centro de negocios en la Rive Gauche”. En la Rive Gauche, donde tienen su sede los ministerios, este complejo histórico está presidido por una torre donde tuvo su sede, en el s. XIX, la primera red del “telégrafo Chappe” y hasta época reciente la Administración de Líneas Telefónicas. A mediados de 2009, y tras una intensa reestructuración de dos años, el inmueble ha alcanzado casi 20.000 m² de oficinas de primera categoría, en régimen de alquiler, que cuentan con la certificación HQE®. Ofrece al mismo tiempo espacios que permiten una distribución clásica mediante cerramientos y grandes volúmenes de más de 1.500 m² en la torre Chappe para distribuciones de concepto abierto o mixtas. El complejo ofrece, además, un alto nivel de prestaciones.



13 104-110 Haussmann Saint-Augustin

“Un complejo terciario de muy alto *standing*”. En 2007, y tras dos años de trabajos, SFL transformó cuatro inmuebles del bulevar Haussmann en un complejo terciario de muy alto *standing* para ofrecer unas condiciones de trabajo óptimas. Con una superficie aproximada de 13.000 m² distribuida en siete alturas, que se despliega a lo largo de 82 metros de los sillares de la fachada, el edificio se articula alrededor de un amplio *hall* central lleno de luz gracias a su techo de cristal. El empleo de materiales naturales y nobles aporta calor y estética arquitectónica, al tiempo que la elegante decoración escogida para el interior aúna lo clásico y lo contemporáneo.



14 6 Hanovre

“En el corazón del distrito financiero”. Tras una fachada Art Déco nos encontramos un edificio de 1908, inscrito en el Registro Suplementario de Monumentos Históricos, obra del arquitecto Adolphe Bocage. Cuenta con un inmenso *hall* de entrada desde donde arranca una gran escalera de herradura. La fachada está formada por huecos rectangulares en el tercer piso y por ventanas arqueadas en la parte superior. El cemento de la fachada, del *hall* de entrada y del hueco de la escalera está revestido de gres de Alexandre Bigot. El inmueble está situado en el corazón del distrito financiero, en el barrio de la Ópera, en las cercanías de la Bolsa de París, y ha sido objeto de una esmerada renovación concebida para brindar espacios de oficinas racionales y luminosos.



15 #Cloud

“Inmueble en fase de reestructuración”. “Tres inmuebles para un conjunto único”. Integrado por tres edificios, #Cloud.paris está situado a dos pasos del Palais Brongniart y de la Ópera, en el Distrito Financiero. Este conjunto inmobiliario está siendo objeto de una importante remodelación para crear un marco de vida único en torno a espacios flexibles y modernos, dotados de servicios de prestigio: *business center*, conserjería, restaurante, terraza panorámica, sala de *fitness*...





16 Le Vaisseau

“Un concepto innovador”. Ubicado en Île Saint-Germain, el edificio “Le Vaisseau” (El barco) toma nombre de su forma atípica. Su fachada evoca la arquitectura naval, con una techumbre móvil que se abre a todo lo largo del edificio. Este edificio de casi 6.000 m² fue realizado por el arquitecto Jean Nouvel en 1992, partiendo de la idea de “Un barco amarrado a la isla” como concepto innovador. SFL lo adquirió en 2006 con la intención de reintegrar plenamente “El barco” en su entorno, reinterpretando el concepto inicial y contribuyendo a la revalorización del inmueble.



17 112 Wagram (vendido 2021)

“Extraordinarias condiciones para el trabajo”. Enclavado entre la Place de l'Étoile y la Porte de Champerret, el inmueble “Wagram 112” sobresale por la elegancia de su arquitectura industrial, su diseño interior contemporáneo, la utilización de materiales nobles pero también por su volumetría interior: techos de casi cuatro metros en las plantas 1 y 2, tres grandes terrazas, un patio y un jardín interior arbolado. Tras su fachada metálica de ladrillo y cristal, este conjunto de oficinas nuevas ofrece espacios de más de 1.100 m² flexibles, eficientes y luminosos.



18 4-8 Rue Condorcet

El edificio Condorcet, situado en el distrito IX, se encuentra muy cerca del Distrito Central de Negocios de París y de importantes intercambiadores de transporte. Este conjunto inmobiliario data de finales del s. XIX y está formado por siete edificios. Disfruta de una ubicación muy visible flanqueada por cuatro calles: Maubeuge, Condorcet, Pérelle y la calle del Faubourg Poissonnière. Se trata de un complejo notablemente impregnado de historia gracias a la conservación de elementos históricos como columnas esculpidas, techos pintados o incluso elementos decorativos en mármol o *boiseries*. La monumental escalera del edificio central o el gran patio interior con jardines refuerzan el elemento de prestigio de los inmuebles. Construido a partir de 1863 por el arquitecto Léon-Armand Darrou, el conjunto se enriquece con una arquitectura de prestigio, siendo además la sede del grupo GDF, que lo ocupa desde su construcción.



19 9 Avenue Percier (vendido 2021)

Adquirido en 2015, el edificio del número 9 de la avenida Percier es un edificio de oficinas de 6.700 m² situado en pleno corazón del Distrito Central de Negocios parisino. Se trata de un edificio que cuenta con varios arrendatarios si bien el principal de ellos es EDF (31%). Cuenta con excelentes calidades intrínsecas (edificio Art Déco, patios históricos, doble *hall*, espacios de 900 m², techos extraordinariamente altos, luminosidad...) y tiene importantes posibilidades de creación de valor vinculadas a la optimización de la situación de arrendamiento (comercialización de los tres espacios libres, mejora de la vigencia residual de los contratos de alquiler).





20 Biome

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 21.000 m². En Biome se proyecta un edificio icónico de más de 24.500 m² en el Centro-Oeste de París con la máxima luz natural, plantas eficientes de 1.400 m² a 3.500 m² y zona verde rodeando el activo. Tras recibir la licencia de obra en mayo de 2018, los trabajos empezaron en junio del mismo año y siguen el curso planeado.



Otros



1 Las Mercedes Open Park

Complejo de almacenes comerciales, de reciente desarrollo (2015), que cuenta con tres unidades independientes con un total de 21.000 m² de SBA, además de 540 plazas de aparcamiento exteriores. Único complejo comercial minorista dentro de Madrid, alquilado en su totalidad a importantes operadores internacionales, incluidos Bauhaus y Aldi.



2 Les Gavarres (vendido 2021)

Almacén comercial ubicado en el parque comercial Les Gavarres, en Tarragona (Cataluña), el activo es un inmueble de una sola planta con una SBA comercial de 12.413 m² y 352 plazas de aparcamiento. Se trata de un parque muy consolidado con operadores como Carrefour, Leroy Merlin, Decathlon y Media Markt.



3 Viapark

Parque de medianas comerciales, ubicado en una zona de gran tránsito entre Almería y Roquetas de Mar. El complejo cuenta con una construcción y unas especificaciones muy sólidas e incluye cuatro unidades con grandes ventanales y una altura considerable. Cuenta con 1.500 plazas de *parking* y sus principales operadores son Decathlon, Carrefour y Bricomart. El parque incluye una gama de servicios de alta calidad, incluidos una gasolinera BP y un restaurante Burger King.

14.2. Detalle superficie Activos

▼ Cartera de alquiler Barcelona (m²)

	Año compra	Superficie sobre rasante				Superf. sobre rasante	Superf. bajo rasante	Superf. total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
Diagonal, 409	2001	3.680	851			4.531	0	4.531	
Diagonal, 530	1992	2.168	2.555			4.723	4.590	9.313	99
Diagonal, 609-615 - Dau/Prisma	1997	21.872				21.872	18.839	40.711	438
Av. Diagonal, 682	1997	8.372	250			8.622	1.795	10.417	50
Pedralbes Centre	1997	36	7.705			7.741	151	7.892	
Diagonal 220-240, Glòries	2000	11.672				11.672	536	12.208	40
Illacuna	2006	19.639	812			20.451	13.606	34.057	481
Pº Tilos, 2-6	2000	5.143				5.143	3.081	8.224	69
Travessera, 47-49	2016	8.939				8.939	1.620	10.559	36
Via Augusta, 21-23	1999	4.620				4.620	0	4.620	
Travessera, 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
Torre BCN	2000	9.600	235			9.835	3.325	13.160	88
Torre Marenostrum	2003	14.572				14.572	19.370	33.942	610
Parc Glòries	2016	24.450				24.450	5.444	29.894	162
Sant Cugat	1999	27.217				27.217	20.602	47.819	690
Gal·la Placídia	2018	4.285				4.285	1.555	5.840	28
Diagonal, 197	2014	14.772	385			15.157	9.281	24.438	251
Park Cugat	2017	11.999				11.999	21.192	33.191	442
Sancho de Ávila, 110-130	2019	17.860				17.860	4.776	22.636	202
Resto locales			103			103	0	103	
Cartera en explotación		217.961	13.914	0	0	231.875	133.537	365.412	3.835
Plaza Europa, 34	2017	14.306				14.306	4.500	18.806	151
Torre Marenostrum	2003	7.822				7.822	0	7.822	
Diagonal, 530	1992	7.058				7.058	685	7.743	
Av. Diagonal, 523-525	2018	5.706				5.706	1.179	6.885	10
WittyWood	2020	2.240				2.240	1.572	3.812	63
Resto activos		811	218			1.029	1.100	2.129	
Proyectos y rehabilitaciones		37.943	218	0	0	38.161	9.036	47.196	224
Total Barcelona		255.903	14.132	0	0	270.036	142.573	412.608	4.059

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 del solar Plaza Europa 34, que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L.

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

▼ Cartera de alquiler Madrid (m²)

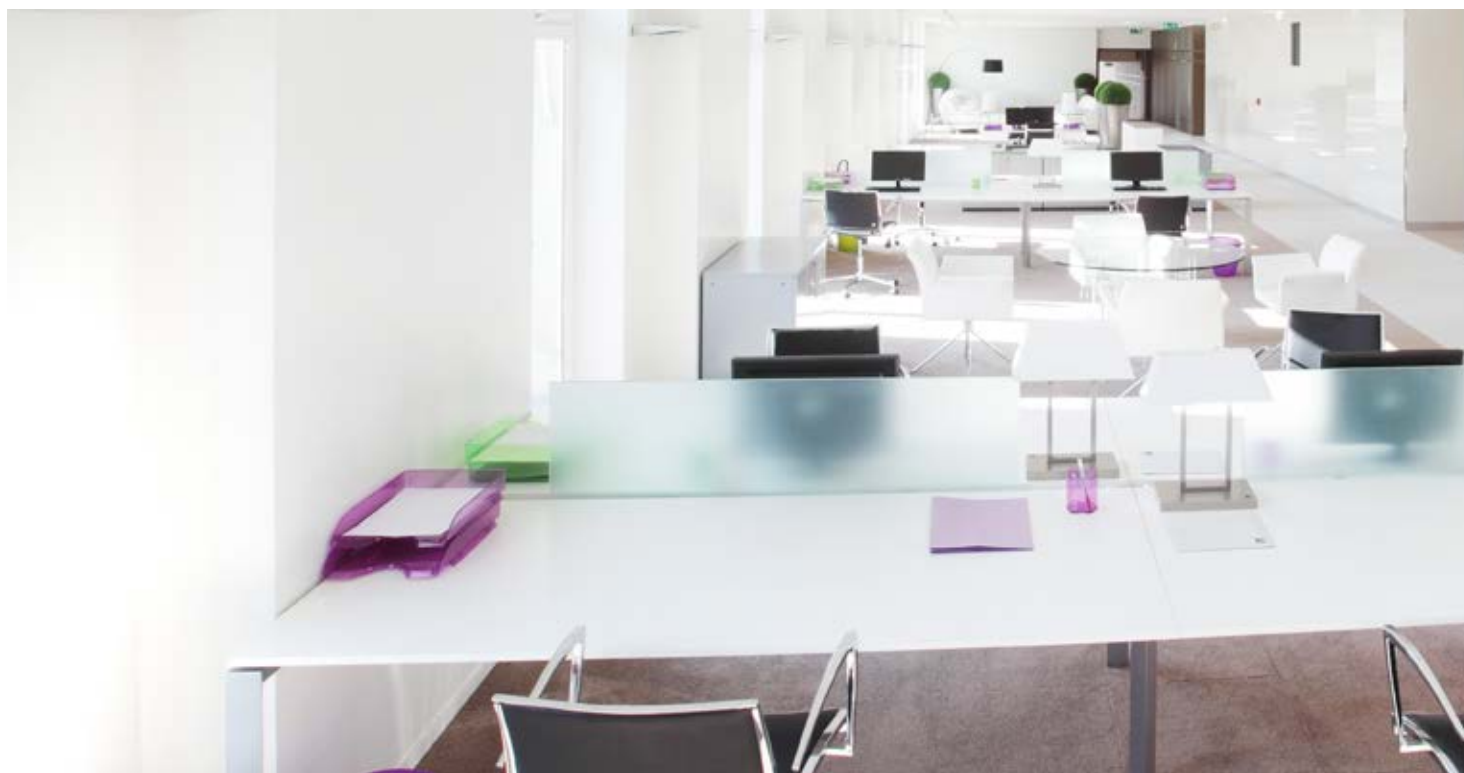
	Año compra	Superficie sobre rasante				Superf. sobre rasante	Superf. bajo rasante	Superf. total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
Castellana, 52	1998	6.496	1.027			7.523	2.615	10.138	49
P. Castellana, 163	2016	10.493	280			10.773	1.855	12.628	52
Recoletos, 37-41	2005	13.642	3.560			17.202	5.340	22.542	175
Recoletos, 27	2019	1.391				1.391	0	1.391	
Castellana, 43	2005	5.455	543			5.998	2.441	8.439	81
Miguel Ángel, 11	2005	5.370	930			6.300	2.200	8.500	81
José Abascal, 56	2005	10.061	1.468			11.529	6.408	17.937	219
Génova, 17	2015	3.638	1.038			4.676	2.601	7.277	70
José Abascal, 45	2016	3.819				3.819	1.929	5.748	54
Serrano, 73	2016	4.242				4.242	3.176	7.418	104
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	4.893	500			5.393	3.926	9.319	105
José Ortega y Gasset, 100	2000	0				0	2.563	2.563	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	100
López de Hoyos, 35	2005	7.140				7.140	4.105	11.245	111
Agustín de Foxá, 29	2003	0	227			227	0	227	
Arturo Soria, 336	2017	8.363	300			8.663	5.598	14.261	191
Martínez Villergas, 49	2006	24.135				24.135	16.194	40.329	496
Ramírez de Arellano, 37	1999	5.988				5.988	4.923	10.911	160
Santa Hortensia, 26-28	2016	40.029				40.029	32.567	72.596	946
Egeo	2018	18.255				18.255	9.553	27.808	350
Príncipe de Vergara, 112-114	2015	11.367				11.367	4.524	15.892	115
Manuel de Falla, 27	2015	6.252				6.252	1.640	7.892	41
Sagasta, 27	nd	0	300			300	0	300	
Sagasta, 31-33	2016	7.097				7.097	3.720	10.817	93
Almagro, 9	2016	15.094				15.094	8.075	23.169	208
Miguel Ángel, 23	2017	0	835			835	200	1.035	113
Don Ramón de la Cruz, 82	2015	9.339				9.339	3.664	13.003	91
Francisca Delgado, 11	2014	14.969	245			15.215	18.094	33.308	395
Cedro - Anabel Segura, 14	2017	0				0	3.200	3.200	387
Puerto de Somport, 8	2017	6.866				6.866	17.214	24.080	370
Ribera de Loira, 28	2014	9.924	629			10.553	16.948	27.501	370
Tucumán	2015	5.086	1.321			6.407	6.960	13.367	174
Ramírez de Arellano, 15	2015	6.670				6.670	4.680	11.350	113
Josefa Valcárcel, 40	2017	8.718				8.718	7.566	16.284	259

▼ Cartera de alquiler Madrid (m²)

	Año compra	Superficie sobre rasante				Superf. sobre rasante	Superf. bajo rasante	Superf. total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
Josefa Valcárcel ,24	2016	5.652				5.652	3.600	9.252	90
Alcalá, 506	2015	5.664	595			6.259	8.200	14.459	205
Lagasca, 88	nd	590				590	0	590	
Locales Resto			575			575	0	575	
Cartera en explotación		336.459	17.581	0	0	354.040	238.548	592.588	7.017
Méndez Álvaro I - Campus	2017	60.214				60.214	0	60.214	
Méndez Álvaro I - Residencial	2017	0		29.658		29.658	0	29.658	
Méndez Álvaro II	2017	20.276				20.276	0	20.276	203
Puerto de Somport, 10-18	2015	22.000				22.000	0	22.000	520
Velázquez-Padilla, 17	2015	13.820	2.344			16.164	758	16.923	163
Cedro - Anabel Segura, 14	2017	17.203				17.203	12.280	29.483	
Luca de Tena, 7	2016	10.145				10.145	13.400	23.545	335
José Ortega y Gasset, 100	2000	6.870	922			7.792	0	7.792	
Miguel Ángel, 23	2017	7.369				7.369	4.320	11.689	
Sagasta, 27	nd	4.481	115			4.596	0	4.596	
Resto activos		2.802		0		2.802	1.691	4.493	
Proyectos y rehabilitaciones		165.179	3.381	29.658	0	198.218	32.449	230.667	1.221
Total Madrid		501.638	20.962	29.658	0	552.258	270.997	823.255	8.238

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 del solar Plaza Europa 34, que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L.

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



▼ **Cartera de alquiler Otros (m²) - resto de España**

	Año compra	Superficie sobre rasante					Superf. sobre rasante	Superf. bajo rasante	Superf. total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Hotel				
Les Gavarres	2014		12.413				12.413	14.080	26.493	352
Las Mercedes Open Park	2015		24.649				24.649	21.600	46.249	
Viapark	2016		16.325				16.325		16.325	
Cartera en explotación		0	53.387	0	0	0	53.387	35.680	89.067	352
San Fernando (Phase I)	2016				0		0		0	
San Fernando (Phase II)	2017				0		0		0	
Autovía de Toledo	2017				23.557		23.557		23.557	
Proyectos y rehabilitaciones		0	0	0	23.557	0	23.557	0	23.557	0
Total Logístico y Otros		0	53.387	0	23.557	0	76.944	35.680	112.624	352
Total España		757.542	88.481	29.658	23.557	0	899.238	449.250	1.348.488	12.649

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 del solar Plaza Europa 34, que se ostenta a través de una JV con Immo, S.L.

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.	Logíst.	Hotel & otros				
Louvre Saint-Honoré	1995	23.313				753	24.065	4.110	28.176	236
Édouard VII	1999	28.412	14.848	4.509		4.202	51.971	10.145	62.116	523
6 Hanovre	1958	3.325					3.325	1.246	4.571	0
#Cloud.Paris	2004	28.192				1.860	30.051	3.164	33.216	99
Condorcet	2014	20.376		1.562		1.301	23.239	2.457	25.696	50
Galerie Champs-Élysées	2002	0	4.097				4.097	3.828	7.925	125
90 Champs-Élysées	2002/2009	7.912	932				8.844	0	8.844	
92 Champs-Élysées	2000	4.110	3.089				7.199	0	7.199	
Cézanne Saint-Honoré	2001/2007	23.160	1.663	0			24.824	3.337	28.161	128
131 Wagram	1999	7.100				449	7.549	3.651	11.200	124
112 Wagram	2008	4.470	892				5.362	546	5.908	29
Washington Plaza	2000	32.900	406			2.557	35.863	13.575	49.439	662
Hausmann Saint-Augustin	2002/2004	11.797	677				12.474	2.650	15.124	104
9 Percier	2015	5.500					5.500	427	5.926	14
176 Charles de Gaulle	1997	4.592					4.592	2.282	6.874	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			1.011	16.854	1.932	18.786	100
Cartera de explotación		247.040	26.861	6.072		13.892	293.865	62.260	356.125	2.829
BIOME	2017	21.762		719		1.569	24.050	1.703	25.753	79
Louvre Saint-Honoré	1995	1.912	16.000			0	17.912	5.422	23.334	
Marceau	2001/2007	8.662	697				9.360	1.797	11.156	90
Washington Plaza	2000	7.323					7.323	2.177	9.500	
Resto Activos		2.879	1.699				4.578	11.720	16.298	
Proyectos y rehabilitaciones		42.538	18.397	719	0	1.570	63.223	22.818	86.041	169
Total Francia		289.578	45.258	6.791	0	15.461	357.088	85.078	442.166	2.998
Total Grupo Colonial		1.047.120	133.739	36.448	23.557	15.461	1.256.326	534.328	1.790.654	15.647

Nota: Colonial ostenta el 81,7% 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%.

14.3. Valor del portafolio

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2020 asciende a 12.020 €m (12.631 €m incluyendo “transfer costs”), mostrando una ligera corrección de valor del (1%) respecto al año anterior, +1,2% en términos *like-for-like*. La variación en el segundo semestre asciende a un +1,3% *like-for-like*.

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*.

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.

▼ Valoración de activos (€m)

	31-dic-20	30-jun-20	31-dic-19	Dic 20 vs. jun 20		Dic 19 vs. dic 19	
				Total	LfL ⁽¹⁾	Total	LfL ⁽¹⁾
Valor activos - Excluyendo “transfer costs”							
Barcelona	1.333	1.500	1.534	(11%)	(1%)	(13%)	(3%)
Madrid	2.441	2.568	2.543	(5%)	(1%)	(4%)	(3%)
París	6.616	6.455	6.502	2%	2%	2%	2%
Cartera en explotación⁽²⁾	10.390	10.523	10.578	(1%)	1%	(2%)	(0%)
Proyectos	1.556	1.379	1.338	13%	4%	16%	12%
Logístico y otros	75	262	280	(72%)	(6%)	(73%)	(13%)
Total Grupo Colonial	12.020	12.164	12.196	(1%)	1,3%	(1%)	1,2%
España	4.563	4.925	5.039	(7%)	(1%)	(9%)	(3%)
Francia	7.458	7.239	7.158	3%	3%	4%	4%
Valor activos - Incluyendo “transfer costs”							
Total Grupo Colonial	12.631	12.773	12.807	(1%)	1,4%	(1%)	1,2%
España	4.685	5.058	5.175	(7%)	(1%)	(9%)	(3%)
Francia	7.946	7.715	7.632	3%	3%	4%	4%

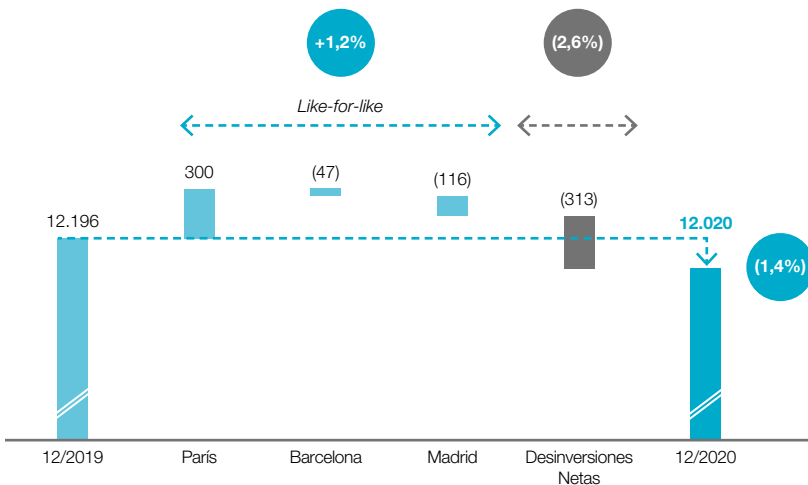
(1) Cartera en términos comparables.

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

La cartera de activos de Barcelona y Madrid han corregido un (3%) su valor respecto al año anterior dado el entorno de la crisis por la COVID-19. En París el valor del portafolio ha aumentado un +4%, gracias a la robustez de la cartera *prime* de París, así como los progresos en la cartera de proyectos.

El análisis de la variación de valor es el siguiente:

▼ **Análisis variación valor 12 meses - €m**



▼ **Variación GAV**

	1S 2020	2S 2020	2020
Barcelona	(2%)	(1%)	(3%)
Madrid	(2%)	(1%)	(3%)
París	+1%	+3%	+4%
Total LFL	(0,2%)	+1,3%	+1,2%
Desinversiones	(0,1%)	(3%)	(3%)
Total VAR	(0,3%)	(1%)	(1%)

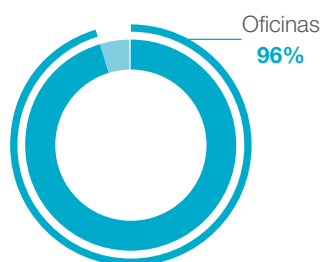
Por subsegmentos la evolución del valor de los activos ha sido la siguiente:

- ▶ El valor portafolio de París ha aumentado un +4% *like-for-like* en términos interanuales y un +3% *like-for-like* en seis meses.
- ▶ Los valores del portafolio de Barcelona y de Madrid han disminuido un (3%) *like-for-like* en términos interanuales y un (1%) *like-for-like* en seis meses.

Cabe destacar que el aumento de valor del portafolio de París ha permitido absorber parte de la corrección de valor en España, resultando la variación del portafolio total del Grupo Colonial del 1,2% *like-for-like*. Este hecho demuestra la acertada estrategia de diversificación que permite optimizar el perfil de riesgo de la cartera.

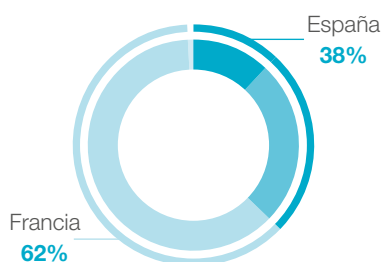
La clasificación del valor de la cartera de alquiler del Grupo por usos, por mercado y por tipo de producto se muestra a continuación:

▼ Valoración - por usos



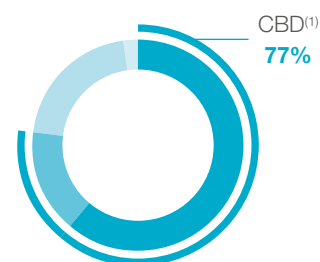
• Oficinas • Retail • Resto

▼ Valoración - por mercado



• Barcelona • Madrid • París • Otros

▼ Valoración - por zona



• Prime CBD • CBD • BD • Otros

(1) CBD Barcelona, incluye los activos del segmento de mercado de 22@.

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

▼ Principales parámetros de valoración

Cartera de explotación	€m	m ² s/rasante ⁽¹⁾	€/m ² ⁽¹⁾	Yield de valoración	
Barcelona	1.333	241.058	5.530	4,37%	Yields brutas
Madrid	2.441	369.822	6.599	4,24%	
París	5.778	312.918	18.466	2,93%	Yield neta

(1) En Barcelona los m² para el cálculo de la repercusión corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Barcelona, excluyendo el proyecto de Plaza Europa, WittyWood y todo el activo Diagonal 530, así como la superficie de locales no estratégicos.

En Madrid, los m² corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Madrid, excluyendo los proyectos de los complejos de Méndez Álvaro, de Puerto Somport 10-18, Sagasta 27, Miguel Ángel 23, Velázquez 80, Cedro y Luca de Tena 7, así como la superficie de locales no estratégicos.

En Francia, los m² corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera de oficinas en explotación, excluyendo los grandes activos de comercial e incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a *parkings*.

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*).

A continuación, se adjunta el certificado de valoración:

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

Madrid, 10th February 2021

Dear Sirs,

In accordance with your instruction, JLL Valoraciones, S.A. and CBRE, as valuers of the Colonial portfolio in Spain, and CBRE 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 2020 for internal use of the company.

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

12,020,024,000 EUROS

(Twelve Thousand and Twenty Million Twenty-Four Thousand Euros)

The breakdown is as follows:

Unit	Market Value (excl. Transfer costs)	Gross Value (incl. Transfer costs)
Madrid	3,085,760,000 €	3,162,993,185 €
Barcelona	1,440,253,000 €	1,484,040,763 €
Rest of Spain	36,496,000 €	37,799,185 €
Total Colonial (Spain)	4,562,509,000 €	4,684,833,133 €
Total SFL (Paris)	7,457,514,674 €	7,946,026,211 €
Total Colonial + SFL	12,020,023,674 €	12,630,859,343 €

For the avoidance of doubt, each valuer only accepts responsibility for the assets that they have valued within the portfolio. The portfolio value assumes 100% ownership for all the properties.

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.

The outbreak of the Novel Coronavirus (COVID-19), declared by the World Health Organisation as a "Global Pandemic" on the 11th March 2020, continues to impact many aspects of daily life and the global economy – with some real estate markets having experienced lower levels of transactional activity and liquidity. Travel restrictions have been implemented by many countries and "lockdowns" applied to varying degrees. While restrictions have now been lifted in some cases, local lockdowns may continue to be deployed as necessary – and the emergence of significant further outbreaks, or a "second wave", is possible.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI S.A.

Av. Diagonal 532, 08006 Barcelona

The pandemic and the measures taken to tackle COVID-19 continue to affect economies and real estate markets globally. Nevertheless, as at the valuation date, some property markets have started to function again, with transaction volumes and other relevant evidence returning to levels where enough market evidence exists upon which to base opinions of value. Accordingly – and for the avoidance of doubt – our valuation is not reported as being subject to ‘material valuation uncertainty’, as defined by VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation – Global Standards, except as identified below.

In respect of hospitality, as at the valuation date we continue to be faced with an unprecedented set of circumstances caused by COVID-19 and an absence of relevant/sufficient market evidence on which to base our judgements. Our valuation is therefore reported as being subject to ‘material valuation uncertainty’ as set out in VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation – Global Standards. Consequently, in respect of these valuations less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our valuation than would normally be the case.

For the avoidance of doubt; this explanatory note, including the ‘material valuation uncertainty’ declaration, does not mean that the valuation cannot be relied upon. This explanatory note has been included to ensure transparency and to provide further insight as to the market context under which the valuation opinion was prepared. In recognition of the potential for market conditions to move rapidly in response to changes in the control or future spread of COVID-19 we highlight the importance of the valuation date.

Currently we already have under paragraph 7.1 of Part B of the EMEA Valuation Standard Terms of Business (VSTOB) the following:



15

Indicadores clave de sostenibilidad GRI & EPRA BPR'S

15.1

Índice de contenidos GRI & EPRA BPR'S

15.2

Environment

15.3

Social y Governance

15.1. Índice de contenidos GRI & EPRA BPR'S

▼ 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	Actividades, marcas, productos y servicios	46-49, 54-59, 236-247, 318-354	Grupo Colonial
GRI 102-3	Ubicación de la sede	Sede en: Paseo de la Castellana nº 52 (Madrid, España)	Grupo Colonial
GRI 102-4	Ubicación de las operaciones	318-354	Grupo Colonial
GRI 102-5	Propiedad y forma jurídica	303	Grupo Colonial
GRI 102-6	Mercados servidos	46-50, 236-237, 318-354	Grupo Colonial
GRI 102-7	Tamaño de la organización	6-7, 194-195 Cuentas Anuales	Grupo Colonial
GRI 102-8	Información sobre empleados y otros trabajadores	194-195	Grupo Colonial
GRI 102-9	Cadena de Suministro	167-172	Grupo Colonial
GRI 102-10	Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro	54, 57-59, 65-66, 254, 303	Grupo Colonial
GRI 102-11	Principio o enfoque de precaución	130-139	Grupo Colonial
GRI 102-12	Iniciativas externas	231-233	Grupo Colonial
GRI 102-13	Afiliación a asociaciones	228-233	Grupo Colonial
Estrategia			
GRI 102-14	Declaración de altos ejecutivos responsables de la toma de decisiones	88-100	Grupo Colonial
GRI 102-15	Principales impactos, riesgos y oportunidades	300-302	Grupo Colonial
Ética e integridad			
GRI 102-16	Valores, principios, estándares y normas de conducta	300-301	Grupo Colonial
GRI 102-17	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas	300-302	Grupo Colonial
Gobernanza			
GRI 102-18	Estructura de gobernanza	113-115, 250-252, 270-277	Grupo Colonial
GRI 102-19	Delegación de autoridad	114-115, 218-222	Grupo Colonial
GRI 102-20	Responsabilidad a nivel ejecutivo de temas económicos, ambientales y sociales	250-269	Grupo Colonial
GRI 102-21	Consulta a grupos de interés sobre temas económicos, ambientales y sociales	123-127	Grupo Colonial
GRI 102-22 / EPRA-Gov-Board	Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités	254-255, 114, 270, 274, IAGC 2020	Grupo Colonial
GRI 102-23	Presidente del máximo órgano de gobierno	255, IAGC 2020	Grupo Colonial

▼ **Estándares Universales**

Contenidos generales	Descripción	Página(s)	Alcance
GRI 102-24/ EPRA-Gov-Selecc	Nominación y selección del máximo órgano de gobierno	254-269, IAGC 2020	Grupo Colonial
GRI 102-25/ EPRA-Gov-Col	Conflictos de intereses	265-266, IAGC 2020	Grupo Colonial
GRI 102-26	Función del máximo órgano de gobierno en la selección de objetivos, valores y estrategia	254, 264-267, 271, 275	Grupo Colonial
GRI 102-27	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	IAGC 2020	Grupo Colonial
GRI 102-28	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	265, IAGC 2020	Grupo Colonial
GRI 102-29	Identificación y gestión de impactos económicos, ambientales y sociales	88-90, 119-122	Grupo Colonial
GRI 102-30	Eficacia de los procesos de gestión del riesgo	88-90	Grupo Colonial
GRI 102-31	Evaluación de temas económicos, ambientales y sociales	88-90, 119-122	Grupo Colonial
GRI 102-32	Función del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad	Consejo de Administración del Grupo Colonial	Grupo Colonial
GRI 102-33	Comunicación de preocupaciones críticas	123-127	Grupo Colonial
GRI 102-34	Naturaleza y número total de preocupaciones críticas	No se han recibido comunicaciones acerca de preocupaciones críticas en 2020	Grupo Colonial
GRI 102-35	Políticas de remuneración	278-299	Grupo Colonial
GRI 102-36	Proceso para determinar la remuneración	278-299	Grupo Colonial
GRI 102-37	Involucramiento de los grupos de interés en la remuneración	278-299, IAGC 2020	Grupo Colonial
GRI 102-38	Ratio de compensación total anual	No se presenta este contenido por razones de confidencialidad	Grupo Colonial
GRI 102-39	Ratio del incremento porcentual de la compensación total anual	No se presenta este contenido por razones de confidencialidad	Grupo Colonial
Participación de los grupos de interés			
GRI 102-40	Lista de grupos de interés	123	Grupo Colonial
GRI 102-41	Acuerdos de negociación colectiva	210	Grupo Colonial
GRI 102-42	Identificación y selección de grupos de interés	119-127	Grupo Colonial
GRI 102-43	Enfoque para la participación de los grupos de interés	119-127	Grupo Colonial
GRI 102-44	Temas y preocupaciones clave mencionados	119-122	Grupo Colonial

▼ **Estándares Universales**

Contenidos generales	Descripción	Página(s)	Alcance
Prácticas para la elaboración de informes			
GRI 102-45	Entidades incluidas en los estados financieros consolidados	303, Cuentas Anuales	Grupo Colonial
GRI 102-46	Definición de los contenidos de los informes y las coberturas del tema	119-122, 396-398	Grupo Colonial
GRI 102-47	Lista de temas materiales	119-122, 396-398	Grupo Colonial
GRI 102-48	Reexpresión de la información	Se han indicado en cada caso mediante notas directas	Grupo Colonial
GRI 102-49	Cambios en la elaboración de informes	119-122	Grupo Colonial
Perfil de la Memoria			
GRI 102-50	Periodo objeto del informe	Año natural 2020	Grupo Colonial
GRI 102-51	Fecha del último informe	Año natural 2019	Grupo Colonial
GRI 102-52	Ciclo de elaboración de informes	Anual	Grupo Colonial
GRI 102-53	Punto de contacto para preguntas sobre el informe	403	Grupo Colonial
GRI 102-54	Declaración de elaboración del informe de conformidad con los estándares GRI	396	Grupo Colonial
GRI 102-55	Índice de contenidos GRI	362-377	Grupo Colonial
GRI 102-56	Verificación externa	Los contenidos incluidos en el presente índice han sido verificados por un tercero externo independiente, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.	Grupo Colonial
Enfoque de gestión			
GRI 103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	119-122, 396-398	Grupo Colonial
GRI 103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	365-377 Véase enfoque de gestión para cada uno de los estándares temáticos	Grupo Colonial
GRI 103-3	Evaluación del enfoque de gestión	119-122, 396-398	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	Enfoque de Gestión		74-76	Grupo Colonial
	GRI 201-1	Valor económico directo generado y distribuido	63, 80-82, 233	Grupo Colonial
	GRI 201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	116-118	Grupo Colonial
	GRI 201-3	Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación	IARC 2020	Grupo Colonial
	GRI 201-4	Asistencia financiera recibida del gobierno	No se han recibido ayudas significativas de esta naturaleza	Grupo Colonial
Presencia en el mercado				
Igualdad y diversidad	Enfoque de Gestión		211-214	Grupo Colonial
	GRI 202-1	Ratio del salario de categoría inicial estándar por sexo frente al salario mínimo local	208	Grupo Colonial
	GRI 202-2	Proporción de altos ejecutivos contratados de la comunidad local	27% de los consejeros son extranjeros	Grupo Colonial
Impactos económicos indirectos				
Compromiso con la Comunidad Local	Enfoque de Gestión		54-59	Grupo Colonial
	GRI 203-1	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados	12-14, 28-30, 54-59	Grupo Colonial
	GRI 203-2	Impactos económicos indirectos significativos	No se han identificado impactos económicos indirectos significativos	Grupo Colonial
Prácticas de compras y adquisiciones				
Gestión de la Cadena de Suministro	Enfoque de Gestión		167-170	Grupo Colonial
	GRI 204-1	Proporción de gasto en proveedores locales	168	Grupo Colonial
Anticorrupción				
Gobierno Corporativo	Enfoque de Gestión		302	Grupo Colonial
	GRI 205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción	301-302	Grupo Colonial

▼ Estándares temáticos

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance	
Gobierno Corporativo	GRI 205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	302	Grupo Colonial
	GRI 205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas	No se han identificado casos de corrupción	Grupo Colonial

Competencia desleal

Gobierno Corporativo	Enfoque de Gestión		300-302	Grupo Colonial
	GRI-206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	No han existido acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal	Grupo Colonial

Fiscalidad

Gobierno Corporativo	Enfoque de Gestión		78	Grupo Colonial
	GRI-207-1	Enfoque fiscal	78	Grupo Colonial
	GRI-207-2	Gobernanza fiscal, control y gestión de riesgos	78-79	Grupo Colonial
	GRI-207-3	Participación de grupos de interés y gestión de inquietudes en materia fiscal	80	Grupo Colonial
	GRI-207-4	Presentación de informes país por país	35-36, 80-82, 194, Cuentas Anuales	Grupo Colonial

CATEGORÍA - MEDIO AMBIENTE

Materiales

Reducción de impactos	Enfoque de Gestión		170-172	Grupo Colonial
	GRI 301-1	Materiales utilizados por peso o volumen	171-172	Grupo Colonial
	GRI 301-2	Insumos reciclados	171	Grupo Colonial
	GRI 301-3	Productos reutilizados y materiales de envasado	No aplica al negocio de Colonial	

Energía

Consumo energético responsable y eficiencia	Enfoque de Gestión		136, 141-143	Grupo Colonial
	GRI 302-1	Consumo energético dentro de la organización	141, 378, 380, 386, 388-389	Oficinas propias del Grupo
	EPRA - Elec-Abs	Consumo total de energía	378, 380, 386, 388	Oficinas propias, oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos y oficinas monousuario consideradas en la cobertura de activos

▼ **Estándares temáticos**

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

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Consumo energético responsable y eficiencia	EPRA - Elec-LfL	<i>Like-for-like</i> del consumo de energía	378, 380, 389	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> sostenible
	EPRA - DH&C-Abs	Total de consumo de calefacción y refrigeración	378, 380, 386	Oficinas propias, oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos y oficinas monousuario consideradas en la cobertura de activos
	EPRA - DH&C-LfL	<i>Like-for-like</i> del consumo de calefacción y refrigeración	378, 380,389	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> sostenible
	EPRA - Fuels-Abs	Consumo total de combustible	378, 380, 386, 388	Oficinas propias, oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos y oficinas monousuario consideradas en la cobertura de activos
	EPRA - Fuels-LfL	<i>Like-for-like</i> del consumo total de combustible	378, 380, 389	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> sostenible
	GRI 302-2	Consumo energético fuera de la organización	141, 378, 380, 386,389	Oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos y oficinas monousuario consideradas en la cobertura de activos
	GRI 302-3	Intensidad energética	141-142, 378, 380, 386, 388-389	Oficinas propias, oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos, oficinas monousuario consideradas en la cobertura de activos e inmuebles considerados <i>like-for-like</i>
	GRI 302-4	Reducción del consumo energético	136, 141-142	Grupo Colonial
	GRI 302-5	Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios	136, 141-142	Grupo Colonial

▼ **Estándares temáticos**

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

de materialidad	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Consumo energético responsable y eficiencia	CRE1 / EPRA - Energy-Int	Intensidad Energética de los edificios	141-142, 378, 380, 386, 388-389	Oficinas propias, oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos y oficinas monousuario consideradas en la cobertura de activos

Agua

Reducción de impactos	Enfoque de Gestión		147-150	Grupo Colonial
	GRI 303-1	Interacción con el agua	147, 150	Grupo Colonial
	GRI 303-5 / EPRA - Water-Abs	Consumo total de agua	147, 378, 380, 391	Oficinas propias, oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos y oficinas monousuario consideradas en la cobertura de activos
	EPRA - Water-LfL	<i>Like-for-like</i> del consumo de agua	378, 380, 391	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> sostenible
	CRE2 / EPRA - Water-Int	Intensidad del agua de los edificios	147,149, 391	Oficinas propias, oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos y oficinas monousuario consideradas en la cobertura de activos
	GRI 303-2	Gestión de los impactos relacionados con vertidos	No es relevante para Colonial, pues el agua tiene uso sanitario y se vierte a la red de alcantarillado cumpliendo los parámetros de vertido establecidos. El agua residual vertida posteriormente es tratada en Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales Urbanas.	Grupo Colonial
	GRI 303-3	Extracción de agua	La extracción de agua de Colonial es en su totalidad agua dulce procedente de red urbana.	Grupo Colonial

▼ **Estándares temáticos**

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Reducción de impactos	GRI 303-4	Vertido de agua	La totalidad del agua captada y consumida por Colonial es vertida al alcantarillado público.	Grupo Colonial

Biodiversidad

Conservación de la biodiversidad	Enfoque de gestión		185-188	Grupo Colonial
	GRI 304-1	Centros 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	Dado que los activos de Colonial se encuentran en zonas urbanas consolidadas, no se realizan operaciones cerca de áreas protegidas o consideradas de gran valor para la biodiversidad. Aun así, el Grupo entiende la biofilia como una oportunidad de reconectar con la naturaleza gracias a la arquitectura de los edificios, fomentando así la protección de la biodiversidad en espacios urbanos.	Grupo Colonial
	GRI 304-2	Impactos significativos de las actividades, los productos y los servicios en la biodiversidad	185-188 Las actividades de Colonial no generan impactos significativos en la biodiversidad. Sin embargo, el Grupo busca promover en sus proyectos la biodiversidad de las zonas urbanas.	Grupo Colonial
	GRI 304-3	Hábitats protegidos o restaurados	185-188	Grupo Colonial
	GRI 304-4	Especies que aparecen en la Lista Roja de la UICN y en listados nacionales de conservación cuyos hábitats se encuentren en áreas afectadas por las operaciones	No se trata de un aspecto material para Colonial, debido a la ubicación de sus activos en áreas urbanas consolidadas.	Grupo Colonial

▼ **Estándares temáticos**

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

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Emisiones				
Gestión y eficiencia de las emisiones	Enfoque de Gestión		144-146, 399-400	Grupo Colonial
	GRI 305-1/ EPRA - GHG - Dir - Abs	Emisiones directas de GEI (alcance 1)	144-146, 378, 380, 387- 388, 390	Oficinas propias, oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos y oficinas monousuario consideradas en la cobertura de activos
	GRI 305-2/ EPRA - GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)	144-146, 378, 380, 387- 388, 390	Oficinas propias, oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos y oficinas monousuario consideradas en la cobertura de activos
	CRE3 / EPRA - GHG - Int	Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	145-146, 378, 380, 387- 388, 390	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> sostenible
	GRI 305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	144-146, 387, 390	Oficinas propias, oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos y oficinas monousuario consideradas en la cobertura de activos
	GRI 305-4	Intensidad de las emisiones de GEI	145-146, 378, 380, 387- 388, 390	Oficinas propias, oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos y oficinas monousuario consideradas en la cobertura de activos
	GRI 305-5	Reducción de las emisiones de GEI	135, 144-146	Grupo Colonial
	GRI 305-6	Emisiones de sustancias que agotan la capa de ozono (SAO)	No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 305-7	Óxidos de nitrógeno (NOx), óxidos de azufre (SOx) y otras emisiones significativas al aire	No aplica al negocio de Colonial	

▼ **Estándares temáticos**

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Residuos				
Gestión de los residuos	Enfoque de Gestión		151- 159	Grupo Colonial
	GRI 306-2/ EPRA Waste-Abs	Residuos por tipo y método de eliminación	152-153, 378, 380, 384	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	154, 379-380, 385	Inmuebles considerados en <i>like-for-like</i> sostenible
	GRI 306-1, GRI 306-3, GRI 306-4 y GRI 306-5	Vertido de aguas en función de su calidad y destino; derrames significativos; transporte de residuos peligrosos; cuerpos de agua afectados por vertidos de agua y/o escorrentías	No aplica al negocio de Colonial	
Cumplimiento ambiental				
Gobierno Corporativo	Enfoque de Gestión		300-302	Grupo Colonial
	GRI 307-1	Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental	No se han recibido multas o sanciones significativas, incluyendo multas o sanciones significativas por incumplimiento legal en materia ambiental.	Grupo Colonial
Evaluación ambiental de los proveedores				
Gestión de la Cadena de Suministro	Enfoque de Gestión		167-170	Grupo Colonial
	GRI 308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de evaluación y selección de acuerdo con los criterios ambientales	169-170	Grupo Colonial
	GRI 308-2	Impactos ambientales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas	169-170	Grupo Colonial
CATEGORÍA - SOCIAL				
Empleo				
Gestión de los Recursos Humanos	Enfoque de Gestión		192-200	Grupo Colonial
	GRI 401-1/ EPRA-Emp-Turnover	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	196, 392-393	Grupo Colonial (excepto rotación de Utopicus)

▼ Estándares temáticos

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
GRI 401-2	Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	209-210	Grupo Colonial
GRI 401-3	Permiso parental	212-213	Grupo Colonial

Relaciones entre los trabajadores y la empresa

Gestión de los Recursos Humanos	Enfoque de Gestión		210	Grupo Colonial
	GRI 402-1	Plazos de aviso mínimos sobre cambios operacionales	Colonial sigue los periodos de preaviso establecidos en la normativa laboral o los recogidos, en su caso, en los convenios aplicables a cada negocio, no habiéndose definido periodos mínimos de preaviso a nivel corporativo.	Grupo Colonial

Salud y seguridad en el trabajo

Seguridad y salud laboral	Enfoque de Gestión		215-222	Grupo Colonial
	GRI 403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	215-218	Grupo Colonial
	GRI 403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	215-221	Grupo Colonial
	GRI 403-3	Servicios de salud en el trabajo	215-221	Grupo Colonial
	GRI 403-4	Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	215-218	Grupo Colonial
	GRI 403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	En cumplimiento de la ley todos los empleados son formados en los riesgos y medidas de prevención relativas a su puesto de trabajo.	Grupo Colonial
	GRI 403-6	Fomento de la salud de los trabajadores	221-222	Grupo Colonial
GRI 403-7	Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados con las relaciones comerciales	219-221	Grupo Colonial	

▼ **Estándares temáticos**

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Seguridad y salud laboral	GRI 403-8	Cobertura del sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	100% de empleados. Solamente se informa de la cobertura del sistema de gestión en empleados de la compañía	Empleados Grupo Colonial
	GRI 403-9/ EPRA-H&S-Emp	Lesiones por accidente laboral	218, 392-393, solo se dispone de este tipo de información para los empleados de la compañía	Empleados Grupo Colonial
	GRI 403-10/ EPRA-H&S-Emp	Dolencias y enfermedades laborales	218, 392-393, solo se dispone de este tipo de información para los empleados de la compañía	Empleados Grupo Colonial
Formación y enseñanza				
Gestión de Recursos Humanos	Enfoque de Gestión		201-206	Grupo Colonial
	GRI 404-1/ EPRA-Emp-Training	Media de horas de formación al año por empleado	202-203, 392-393	Grupo Colonial
	GRI 404-2	Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición	201-206	Grupo Colonial
	GRI 404-3/ EPRA-Emp-Dev	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	207	Grupo Colonial
Diversidad e igualdad de oportunidades				
Igualdad y diversidad	Enfoque de Gestión		211-214	Grupo Colonial
	GRI 405-1/ EPRA-Diversity-Emp	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	194-195, 214, 392-393	Grupo Colonial
	GRI 405-2/EPRA-Diversity-Pay	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	208, 392-393	Colonial España
No discriminación				
Igualdad y diversidad	Enfoque de Gestión		211-214	Grupo Colonial
	GRI 406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	No han existido casos de discriminación en el Grupo Colonial	

▼ **Estándares temáticos**

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

de materialidad	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Libertad de asociación y negociación colectiva				
Gestión de Recursos Humanos	Enfoque de Gestión		210, 223-224	Grupo Colonial
	GRI 407-1	Operaciones y proveedores cuyo derecho a la libertad de asociación y negociación colectiva podría estar en riesgo	En las operaciones propias del Grupo y en sus proveedores se aplica el criterio de proximidad, situándose la actividad en territorio nacional (España y Francia), por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo	Grupo Colonial
Trabajo infantil				
Respeto de los Derechos Humanos	Enfoque de Gestión		No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 408-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil	En las operaciones propias del Grupo y en sus proveedores se aplica el criterio de proximidad, situándose la actividad en España y Francia, por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo	
Trabajo forzoso u obligatorio				
Respeto de los Derechos Humanos	Enfoque de Gestión		No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 409-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio	En las operaciones propias del Grupo y en sus proveedores se aplica el criterio de proximidad, situándose la actividad en España y Francia, por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo	
Prácticas en materia de seguridad				
Respeto de los Derechos Humanos	Enfoque de Gestión		No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 410-1	Personal de seguridad capacitado en políticas o procedimientos de derechos humanos	En las operaciones propias del Grupo y en sus proveedores se aplica el criterio de proximidad, situándose la actividad en España y Francia, por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo	
Derechos de los pueblos indígenas				
Respeto de los Derechos Humanos	Enfoque de Gestión		No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 411-1	Casos de violaciones de los derechos de los pueblos indígenas	En las operaciones propias del Grupo y en sus proveedores se aplica el criterio de proximidad, situándose la actividad en España y Francia, por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo	

▼ **Estándares temáticos**

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance	
Evaluación de derechos humanos				
Respeto de los Derechos Humanos	Enfoque de Gestión		223-224	Grupo Colonial
GRI 412-1	Operaciones sometidas a revisiones o evaluaciones de impacto sobre los derechos humanos	En todas las operaciones del Grupo se vigila el cumplimiento la legislación vigente. Las operaciones tienen lugar en España y Francia, donde el riesgo en materia de derechos humanos es mínimo.		Grupo Colonial
GRI 412-2	Formación de empleados en políticas o procedimientos sobre derechos humanos	La formación impartida periódicamente en España en materia de <i>Compliance</i> , que incluye formación en Código Ético y Canal de Denuncias, cubre los aspectos de derechos humanos relevantes.		Colonial España
GRI 412-3	Acuerdos y contratos de inversión significativos con cláusulas sobre derechos humanos o sometidos a evaluación de derechos humanos	En todo acuerdo o contrato de inversión el Grupo vigila el cumplimiento la legislación vigente. Todo acuerdo y contrato tiene lugar en España o Francia, donde el riesgo en materia de derechos humanos es mínimo.		Grupo Colonial
Comunidades locales				
Compromiso con la Comunidad	Enfoque de Gestión		172-173, 228-233	Grupo Colonial
GRI 413-1 EPRA-Comty-Eng	Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo	1,3% de los edificios. Cabe destacar, asimismo, que Colonial ha hecho aportaciones, patrocinios y donaciones por valor de 431.905. Página de patrocinios: 233		Grupo Colonial

▼ Estándares temáticos

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

de materialidad	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Compromiso con la Comunidad	GRI 413-2	Operaciones con impactos negativos significativos –reales o potenciales– en las comunidades locales	172-177. No se generan impactos negativos significativos en las comunidades locales.	Grupo Colonial

Evaluación social de los proveedores

Gestión de la Cadena de Suministro	Enfoque de Gestión		167-168	Grupo Colonial
	GRI 414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales	169-170	Grupo Colonial
	GRI 414-2	Impactos sociales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas	167-170	Grupo Colonial

Política pública

Gobierno Corporativo	Enfoque de Gestión		300-302	Grupo Colonial
	GRI 415-1	Contribución a partidos y/o representantes políticos	No se han realizado aportaciones a partidos políticos	

Salud y seguridad de los clientes

Satisfacción y gestión de los clientes	Enfoque de Gestión		219-221	Grupo Colonial
	GRI 416-1 EPRA-H&S-Asset	Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios	219-221. Se Incluyen únicamente los activos sobre los que Colonial ejerce control operacional	Grupo Colonial
	GRI 416-2 EPRA-H&S-Comp	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios	No han existido casos de incumplimiento	Grupo Colonial

Marketing y etiquetado

Sistemas de gestión ambiental	Enfoque de Gestión		No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 417-1	Requerimientos para la información y el etiquetado de productos y servicios	No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 417-2	Casos de incumplimiento relacionados con la información y el etiquetado de productos y servicios	No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 417-3	Casos de incumplimiento relacionados con comunicaciones de <i>marketing</i>	No han existido casos de incumplimiento	Grupo Colonial

▼ **Estándares temáticos**

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Sistemas de gestión ambiental	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	106, 160-166	Grupo Colonial
Privacidad del cliente				
Satisfacción y gestión de clientes	Enfoque de Gestión		No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 418-1	Reclamaciones fundamentadas relativas a violaciones de la privacidad del cliente y pérdida de datos del cliente	No se han recibido reclamaciones	Grupo Colonial
Cumplimiento socioeconómico				
Gobierno Corporativo	Enfoque de Gestión		300-302	Grupo Colonial
	GRI 419-1	Incumplimiento de las leyes y normativas en los ámbitos social y económico	No se han recibido multas o sanciones significativas	Grupo Colonial

15.2. Environment

▼ Tablas EPRA Portafolio Environment

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	2019	Cobertura	2020	Cobertura	Var.
Consumo total de electricidad	Elec-Abs	kWh	114.779.275	100%	115.953.146	100%	1%
		% de fuentes renovables	41%		65%		N/A
Consumo de electricidad <i>like-for-like</i>	Elec-LFL	kWh	105.627.356	100%	84.234.975	100%	-20%
Consumo total de calefacción y refrigeración	DH&C-Abs	kWh	27.948.903	100%	22.577.739	100%	-19%
		% de fuentes renovables	57%		74%		N/A
Consumo <i>like-for-like</i> de calefacción y refrigeración	DH&C-LFL	kWh	27.948.903	100%	21.276.584		-24%
Consumo total de combustibles	Fuels-Abs	kWh	7.017.124	100%	11.202.967	100%	60%
		% de fuentes renovables	0%		0%		N/A
Consumo <i>like-for-like</i> de combustibles	Fuels-LFL	kWh	4.913.137	100%	5.233.435		7%
Intensidad energética de los edificios	Energy-Int	kWh/m ²	222,99	100%	179,16		-20%
Emisiones directas de gases de efecto invernadero (Alcance 1)	GHG-Dir-Abs	tCO ₂	1.999	100%	2.121	100%	6%
Emisiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (Alcance 2)	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ (<i>market based</i>)	6.018	100%	2.805	100%	-53%
		tCO ₂ (<i>location based</i>)	9.472		7.609		-20%
Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	GHG-Int	tCO ₂ /m ²	0,027	100%	0,022	100%	-19%
Consumo total de agua	Water-Abs	Total m ³	307.300	100%	270.470	100%	-12%
Consumo de agua <i>like-for-like</i>	Water-LFL	m ³	282.398	100%	205.230	100%	-27%
Intensidad del agua de los edificios	Water-Int	m ³ /m ²	0,46	100%	0,33	100%	-93%
Peso total de residuos generados por método de eliminación	Waste-Abs	Toneladas	3.931	67%	249.180	67%	6.240%
		% reutilización	0,65%		5,02%		672%
		% reciclado	68%		16,63%		-75%
		% compostado	0,05%		0,00%		-100%
		% recuperación energética	13,64%		0,64%		-95%
		% enviado a incineración	2,42%		0,01%		-100%
		% otros - vertedero	14,54%		0,05%		-100%
		% otros	0,89%		77,65%		8.625%

▼ **Tablas EPRA Portafolio *Environment***

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	2019	Cobertura	2020	Cobertura	Var.
Peso de residuos generados (<i>like-for-like</i>) por método de eliminación	Waste-LFL	Toneladas	1.957	74%	2.193	74%	12%
		% reutilización	0,32%		0,26%		-18%
		% reciclado	63,50%		41,01%		-35%
		% compostado	0,101%		0,08%		-21%
		% recuperación energética	19,67%		52,22%		165%
		% enviado a incineración	4,85%		0,84%		-83%
		% otros - vertedero	9,94%		3,68%		-63%
		% otros	1,62%		1,91%		18%
Tipo y número de inmuebles certificados (<i>like-for-like</i>)	Cert-LfL	% del portafolio LfL certificado	97%		100%		3%
Tipo y número de inmuebles certificados (total)	Cert-Tot	% del portafolio certificado	92%		93%		1%

▼ **Tablas EPRA oficinas de uso propio *Environment***

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	2019	Cobertura	2020	Cobertura	Var.
Consumo total de electricidad	Elec-Abs	kWh	799.045	100%	344.119	100%	-57%
		% de fuentes renovables	0%		0%		0%
Consumo de electricidad <i>like-for-like</i>	Elec-LFL	kWh	799.045	100%	344.119	100%	-57%
Consumo total de calefacción y refrigeración	DH&C-Abs	kWh	N/A	100%	N/A	100%	N/A
		% de fuentes renovables	N/A		N/A		N/A
Consumo <i>like-for-like</i> de calefacción y refrigeración	DH&C-LFL	kWh	N/A	100%	N/A	100%	N/A
Consumo total de combustibles	Fuels-Abs	kWh	149.915	100%	128.223	100%	-14%
		% de fuentes renovables	0		0		0
Consumo <i>like-for-like</i> de combustibles	Fuels-LFL	kWh	149.915	100%	128.223	100%	-14%
Intensidad energética de los edificios	Energy-Int	kWh/m ²	182,42	100%	92,11	100%	-50%
Emisiones directas de gases de efecto invernadero (alcance 1)	GHG-Dir-Abs	tCO ₂	54	100%	33	100%	-39%
Emisiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (alcance 2)	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ (<i>location based</i>)	59	100%	4	100%	-93%
		tCO ₂ (<i>market based</i>)	N/A		N/A		N/A
Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	GHG-Int	tCO ₂ /m ²	0,02	100%	0,01	100%	-67%
Consumo total de agua	Water-Abs	m ³	2.302	100%	1.438	100%	-38%
Consumo de agua <i>like-for-like</i>	Water-LFL	m ³	2.302	100%	1.438	100%	-38%
Intensidad del agua de los edificios	Water-Int	m ³ /m ²	443	100%	281	100%	-37%
Peso total de residuos generados por método de eliminación	Waste-Abs	Toneladas	47,63	100%	65,98	100%	39%
		% reciclado	90,52%		32,85%		-64%
		% enviado a incineración	0,00%		0,00%		0%
		% otros	9,48%		67,15%		608%
Peso de residuos generados (<i>like-for-like</i>) por método de eliminación	Waste-LFL	Toneladas	47,63	100%	65,98	100%	39%
		% reciclado	90,52%		32,85%		-64%
		% enviado a incineración	0,00%		0,00%		0%
		% otros	9,48%		67,15%		608%
Tipo y número de inmuebles certificados (total)	Cert-Tot	% del portafolio certificado	100%	100%	100%	100%	0%

▼ **Certificaciones medioambientales de los inmuebles del Grupo**

Nombre del edificio	HQE	BREEAM En Uso PARTE 1	BREEAM En Uso PARTE 2	ISO 50001	ISO 14001	LEED BD + C	BREEAM Nueva Construcción
BARCELONA							
1	Paseo de los Tilos, 2-6					Gold	
2	Av. Diagonal, 682	Very Good	Outstanding				
3	Av. Diagonal, 609-615	Very Good	Excellent				
4	Travessera de Gràcia, 11	Very Good	Outstanding			Gold	
5	Amigó 11-17	Very Good	Outstanding			Gold	
6	Av. Diagonal, 530	Very Good	Excellent	✓	✓		
7	Av. Diagonal, 409	Very Good	Excellent			Gold	
8	Via Augusta, 21-23	Very Good	Excellent				
9	Sant Cugat Nord	Excellent	Excellent				
10	Torre Marenostrum						
11	Av. Diagonal, 220-240, Glòries	Very Good	Excellent				
12	Illacuna	Very Good	Outstanding				
13	Torre BCN	Very Good	Excellent				
14	Parc Glòries					Platinum	
15	Travessera de Gràcia, 47-49						
16	Plaza Europa, 34						
17	Gal·la Placidia						
18	Av. Diagonal, 197	Good				Gold	
19	Park Cugat	Good				Silver	
20	Av. Diagonal, 525						
21	WittyWood (Llacuna, 42)						
22	Parc Glòries II (Sancho de Ávila, 110-130)						
MADRID							
1	P. ^a de Recoletos, 37-41	Very Good	Excellent				
2	Génova, 17	Very Good	Excellent				
3	P. ^o de la Castellana, 52	Very Good	Excellent	✓	✓		
4	P. ^o de la Castellana, 43	Very Good				Gold	
5	Miguel Ángel, 11	Very Good	Excellent				
6	José Abascal, 56	Very Good	Excellent				
7	Santa Engracia, 120	Good	Very Good				
8	Poeta Joan Maragall, 53	Good	Excellent				
9	Estébanez Calderón, 3-5					Platinum	
10	López de Hoyos, 35	Very Good	Excellent				
11	Príncipe de Vergara, 112-114					Gold	
12	Francisco Silvela, 42	Very Good	Outstanding				
13	Ortega y Gasset, 100						

▼ **Certificaciones medioambientales de los inmuebles del Grupo**

Nombre del edificio	HQE	BREEAM En Uso PARTE 1	BREEAM En Uso PARTE 2	ISO 50001	ISO 14001	LEED BD + C	BREEAM Nueva Construcción
14	Ramírez de Arellano, 37	Good					
15	Martínez Villergas, 49	Excellent	Excellent				
16	Alfonso XII, 62	Very Good	Outstanding				
17	José Abascal, 45	Very Good					
18	Serrano,73	Good					
19	Santa Hortensia, 26-28						
20	P.º de la Castellana, 163						
21	Arturo Soria, 336	Very Good					
22	Campus Méndez Álvaro						
23	Ramírez de Arellano, 15					Gold	
24	Manuel de Falla, 7	Good				Gold	
25	Sagasta, 27						
26	Sagasta, 31-33	Good				Silver	
27	Almagro, 9	Good				Gold	
28	Miguel Ángel, 23						
29	Velázquez-Padilla, 17						
30	Don Ramón de la Cruz, 82	Good				Platinum	
31	P.º de Recoletos, 27						
32	Virto - Francisca Delgado, 11	Good				Gold	
33	Cedro-Anabel Segura, 14					Gold	
34	Puerto de Somport, 8						
35	Puerto de Somport, 10-18						
36	Ribera de Loira, 28					Gold	
37	Tucumán						
38	Egeo	Good					
39	Josefa Valcárcel, 40 Bis					Platinum	
40	Josefa Valcárcel, 24						
41	J.I. Luca de Tena, 7						
42	Alcalá, 506						

PARÍS

1	6 Hanovre	Very Good	Very Good				
2	Ozone	✓	Very Good				
3	83 Marceau	Exceptional					
4	103 Grenelle	✓	Very Good	Excellent			
5	104-110 Haussmann		Very Good				
6	112 Wagram	✓	Excellent	Excellent			
7	131 Wagram		Very Good				

▼ **Certificaciones medioambientales de los inmuebles del Grupo**

Nombre del edificio	HQE	BREEAM En Uso PARTE 1	BREEAM En Uso PARTE 2	ISO 50001	ISO 14001	LEED BD + C	BREEAM Nueva Construcción
8 176 Charles de Gaulle		Very Good	Excellent				
9 Edouard VII		Very Good	Excellent				
10 Galerie des Champs-Élysées		Very Good	Very Good				
11 Louvre Saint-Honoré		Very Good	Very Good				
12 Le Vaisseau							
13 Cézanne Saint-Honoré		Excellent	Excellent				
14 Rives de Seine		Very Good	Excellent				
15 Washington Plaza		Excellent	Very Good				
16 Condorcet		Very Good	Very Good				
17 90 Champs-Élysées		Very Good	Very Good				Good
18 #Cloud	Exceptional	Excellent				Gold	Excellent
19 Percier		Very Good	Very Good				
20 Emile Zola	Exceptional						

▼ Residuos por disposición. EPRA Waste-Abs & Waste-LfL

Indicadores de Sostenibilidad	Tipo de eliminación	Total RSD 2020	
		kg	% del total
Residuos - Abs GRI 306-2	Residuos peligrosos		
	Reutilización	427	2,28%
	Reciclaje	14.981	80,06%
	Compost	0	0,00%
	Recuperación (incluido energética)	99	0,53%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	0	0,00%
	Almacenamiento <i>in situ</i>	1.975	10,56%
	Residuo peligroso no aprovechable	575	3,07%
	Incineración (sin aprovechamiento)	43	0,23%
	Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%
	Vertedero (sin aprovechamiento)	52	0,28%
	Otro método de eliminación	560	2,99%
	Total RSD generados	18.712	100,00%
	Residuos no peligrosos		
	Reutilización	12.496.200	5,02%
	Reciclaje	41.422.106	16,63%
	Compost	2.042	0,00%
	Recuperación (incluida energética)	1.602.860	0,64%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	193.428.754	77,63%
	Almacenamiento <i>in situ</i>	24.411	0,01%
	Residuo peligroso no aprovechable	5.182	0,00%
Incineración (sin aprovechamiento)	18.435	0,01%	
Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	
Vertedero (sin aprovechamiento)	128.468	0,05%	
Otro método de eliminación	32.728	0,01%	
Total RSD generados	249.161.184	100,00%	

▼ Residuos por disposición. EPRA Waste-Abs & Waste-LfL

Indicadores de Sostenibilidad	Tipo de eliminación	Total RSD 2020		
		kg	% del total	
Residuos - LfL GRI 306-2	Residuos peligrosos			
	Reutilización	164	1,13%	
	Reciclaje	11.251	77,82%	
	Compost	0	0,00%	
	Recuperación (incluido energética)	91	0,63%	
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	0	0,00%	
	Almacenamiento <i>in situ</i>	1.753	12,13%	
	Residuo peligroso no aprovechable	566	3,91%	
	Incineración (sin aprovechamiento)	23	0,16%	
	Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	
	Vertedero (sin aprovechamiento)	50	0,35%	
	Otro método de eliminación	560	3,87%	
	Total RSD generados	14.457	100,00%	
	Residuos no peligrosos			
	Reutilización	5.604	0,26%	
	Reciclaje	888.017	40,77%	
	Compost	1.710	0,08%	
	Recuperación (incluida energética)	1.144.824	52,56%	
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	5.640	0,26%	
	Almacenamiento <i>in situ</i>	143	0,01%	
Residuo peligroso no aprovechable	4.965	0,23%		
Incineración (sin aprovechamiento)	18.390	0,84%		
Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%		
Vertedero (sin aprovechamiento)	80.655	3,70%		
Otro método de eliminación	28.138	1,29%		
Total RSD generados	2.178.085	100,00%		

Consumo de energía y emisiones GHG

▼ Consumo energético y de emisiones 2020-2019

EPRA Energy-Int, EPRA GHG-Int
EPRA GHG-Dir-Abs & EPRA GHG-Indir-Abs

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Total 2020					Total 2019					Variación	
		Cobertura (coverage)	Cons. 2020	M ² (reales)	M ² ajust.	Int Energy-Int (kWh/m ²)	Cobertura (coverage)	Cons. 2019	M ² (reales)	M ² ajust.	Int Energy-Int (kWh/m ²)	Consumo	Intensidad
Consumo Eléctrico (Elec-Abs)	MWh	67	115.953	914.037	836.028	139	51	114.779	748.191	671.708	171	1%	-19%
Consumo de Combustible (Fuels-Abs)	MWh	36	11.203	403.101	373.522	30	16	7.017	177.825	136.326	51	60%	-42%
Consumo red de Calor y Frio (DH&C-Abs)	MWh	14	22.578	282.800	248.568	91	14	27.949	282.718	259.205	108	-19%	-16%
Consumo de Energía Verde (Fotovoltaica)	MWh	1	51	20.451	20.451	2	1	40	20.451	20.369	2	27%	26%
Consumo Energético Total	MWh	67	149.784	914.037	836.028	179	51	149.785	748.191	671.708	223	0%	-20%

Notas: Del consumo eléctrico de 2020, 52.825 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 63.128 MWh a zonas privadas. Asimismo del consumo eléctrico de 2019, 54.563 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 60.216 MWh a zonas privadas. El consumo de electricidad fotovoltaica representa un 0,03% del total, en línea con años anteriores.

En algunos casos, el Grupo solo tiene el control del consumo de las zonas comunes (landlord-obtained consumption), por lo que, como parte del esfuerzo realizado para reportar la totalidad de los consumos, el Grupo ha hecho una estimación del consumo energético y del consumo de combustibles de los inquilinos a los que no tiene acceso. Los datos estimados de las zonas privadas de inquilinos (tenant consumption) representan entre 24% y el 29% del consumo eléctrico y consumo de combustibles total reportado.

No se ha hecho ninguna estimación para el DH&C ya que se obtiene a través de telemetría, lecturas manuales y facturas.

▼ Consumo energético y de emisiones 2020-2019

EPRA Energy-Int, EPRA GHG-Int
EPRA GHG-Dir-Abs & EPRA GHG-Indir-Abs

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Total 2020					Total 2019					Variación	
		Cobertura (coverage)	Cons. 2020 (reales)	M ² ajust. M ² (reales)	M ² ajust. M ² (reales)	GHG-Int (kgCO ₂ e/m ²)	Cobertura (coverage)	Cons. 2019 (reales)	M ² ajust. M ² (reales)	M ² ajust. M ² (reales)	GHG-Int (kgCO ₂ e/m ²)		
Emisiones CO ₂ directas / Alcance 1 (GHG-Dir-Abs)	TeqCO ₂	23	2.121	253.111	229.171	9	21	1.999	240.398	197.621	10	6%	-9%
Emisiones indirectas / Alcance 2 (GHG-Indir-Abs)	TeqCO ₂	53	2.805	765.555	690.710	4	51	6.018	748.191	671.708	9	-53%	-55%
	TeqCO ₂	53	7.609	765.555	690.710	11	51	9.472	748.191	671.708	14	-20%	-22%
Emisiones Totales / Alcances 1 & 2	TeqCO ₂	55	4.426	781.469	706.624	7	53	8.017	758.431	681.948	12	-39%	-41%
Otras emisiones de CO ₂ indirectas (Alcance 3)	TeqCO ₂	65	13.758	900.568	822.559	17	49	10.457	734.399	657.916	16	32%	5%
Emisiones totales / Alcances 1, 2 & 3	TeqCO ₂	67	18.684	914.037	836.028	22	53	18.474	758.431	681.948	27	1%	-18%
	TeqCO ₂	67	23.488	914.037	836.028	28	53	21.928	758.431	681.948	32	7%	-13%

Notas: Del consumo eléctrico de 2020, 52.825 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 63.128 MWh a zonas privadas. Asimismo del consumo eléctrico de 2019, 54.563 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 60.216 MWh a zonas privadas. El consumo de electricidad fotovoltaica representa un 0,03% del total, en línea con años anteriores. En algunos casos, el Grupo solo tiene el control del consumo de las zonas comunes (landlord-obtained consumption), por lo que, como parte del esfuerzo realizado para reportar la totalidad de los consumos, el Grupo ha hecho una estimación del consumo energético y del consumo de combustibles de los inquilinos a los que no tiene acceso. Los datos estimados de las zonas privadas de inquilinos (tenant consumption) representan entre 24% y el 29% del consumo eléctrico y consumo de combustibles total reportado.

No se ha hecho ninguna estimación para el DH&C ya que se obtiene a través de telemetría, lecturas manuales y facturas.

► Consumo energético y emisiones en las oficinas de uso propio

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo 2020	Consumo 2019	Var.	M ² 2020 ajust.	M ² 2019 ajust.	Intens. 2020 ajustada (kWh/m ²)	Intens. 2019 ajustada (kWh/m ²)	Variación ajustada
Consumo Eléctrico	MWh	3	344	799	-57%	5.128	5.202	67	154	-56%
Consumo de Combustible	MWh	2	128	150	-14%	3.096	3.096	41	48	-14%
Consumo Energético Total	MWh	3	472	949	-50%	5.128	5.202	92	182	-50%

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo 2020	Consumo 2019	Var.	M ² 2020 ajust.	M ² 2019 ajust.	Intensidad 2020 ajustada (kgCO ₂ e/m ²)	Intensidad 2019 ajustada (kgCO ₂ e/m ²)	Variación ajustada
Emisiones CO ₂ Directas	TeqCO ₂	2	33	54	-39%	3.096	3.096	11	18	-39%
Emisiones CO ₂ Indirectas	TeqCO ₂	3	4	59	-93%	5.128	5.202	1	11	-93%
Emisiones directas e indirectas	TeqCO₂	3	37	114	-67%	5.128	5.202	7	22	-67%





▼ **Consumo energético y emisiones en los inmuebles arrendados con control sobre los consumos de los inmuebles y oficinas monouuario consideradas en la cobertura de activos**

EPRA Elec-LiL, EPRA Fuels LiL & EPRA DH&C-LiL
EPRA GHG-DiR-Abs & EPRA GHG-Indir-Abs

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo		Var.	M ²		Intens. 2020		Intens. 2019		Var. ajust.			
			2020	2019		2020 ajust.	2019 ajust.	Intens. 2020 ajustada (kWh/m ²)	Intens. 2019 ajustada (kWh/m ²)						
Consumo Eléctrico (Elec-LiL)	MWh	45	84.235	105.627	-20%	672.408	618.816	671.661	628.080	125	136	157	168	-20%	-19%
Consumo de Combustibles (Fuels-LiL)	MWh	11	5.233	4.913	7%	114.111	105.693	114.111	105.050	46	50	43	47	7%	6%
Consumo red de Calor y Frío (DH&C-LiL)	MWh	14	21.277	27.949	-24%	282.800	248.568	282.718	259.205	75	86	99	108	-24%	-21%
Consumo de Energía Verde (Fotovoltaica)	MWh	1	51	40	27%	20.451	20.451	20.451	20.369	2	2	2	2	27%	26%
Consumo Energético Total	MWh	45	110.796	138.529	-20%	672.408	618.816	671.661	628.080	165	179	206	221	-20%	-19%

Notas: En estas tablas se presentan los consumos y las emisiones generados en los edificios de Colonial incluidos en el perímetro *like-for-like* sostenible, siguiendo las recomendaciones de EPRA *Best Practices on Sustainability Reporting*. El cálculo de los indicadores *like-for-like* se ha efectuado de forma diferenciada para cada tipo de consumo (electricidad, combustible y agua), incluyendo en dicho cálculo aquellos inmuebles que hayan estado en operación continua en los últimos dos años (2019 y 2020) y para los que además haya disponibilidad de datos completos de consumos en estos últimos dos años. Asimismo, se incluyen tanto aquellos activos en los que el Grupo tiene el control sobre los consumos de suministros, como los activos monouuarios, excluyendo inmuebles en estado de proyecto y los solares ya que no generan consumo.

Se ha calculado la huella de carbono del Scope 1 y 2 en función de los consumos energéticos de los inmuebles, fugas y recargas de gases refrigerantes. Únicamente se reportan fugas de gases refrigerantes en España. Para el Scope 3, siendo conscientes de que la mayor parte de sus emisiones provienen de este ámbito, se ha continuado trabajando en calcular nuevas categorías para este alcance, como se ha comentado con anterioridad, siempre siguiendo las metodologías recogidas por GHG Protocol. Del consumo eléctrico *like-for-like* 2020, 46.209 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 38.026 MWh a zonas privadas. Asimismo, del consumo eléctrico *like-for-like* 2019, 50.465 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 55.163 MWh a zonas privadas. El consumo de electricidad fotovoltaica representa un 0,05% del total, en línea con años anteriores.

▼ **Consumo de agua 2020-2019**

EPRA Water-Int

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Total 2020				Total 2019				Variación			
		Cobertura (coverage) 2020	M ² (reales) 2020	M ² ajust. 2020	Intens. 2020 (Water-Int) (l/m ²)	Cobertura (coverage) 2019	M ² (reales) 2019	M ² ajust. 2019	Intens. 2019 (Water-Int) (l/m ²)				
Consumo de agua (Water-Abs)	m ³	65	270.740	893.917	814.503	332	51	307.300	748.191	671.708	457	-12%	-27%

Notas: El consumo de agua se ha obtenido mediante telemetría, lecturas manuales y facturas. El 0,6% del total del agua consumida es reciclada o reutilizada. El resto es proporcionada por la red general.

▼ **Consumo de agua en las oficinas de uso propio**

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Consumo 2020		Consumo 2019		Intensidad 2020		Intensidad 2019		Variación
		Cobertura (coverage)	Var.	M ² 2020	M ² 2019	Intensidad (l/m ²) 2020	Intensidad (l/m ²) 2019			
Consumo de agua	m ³	3	1.438	2.302	-38%	5.128	5.202	281	443	-37%

▼ **Consumo de agua en los inmuebles arrendados con control sobre los consumos de los inmuebles y oficinas monousuario consideradas en la cobertura de activos**

EPRA Water-LfL

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Consumo 2020		Consumo 2019		Intensidad 2020		Intensidad 2019		Var. ajust.					
		Cobertura (coverage)	Var.	M ² 2020	M ² 2019	Intens. ajust. 2020 (l/m ²)	Intens. ajust. 2019 (l/m ²)								
Consumo de agua (Water-LfL)	m ³	45	205.230	282.398	-27%	668.840	614.320	671.661	628.080	307	334	420	450	-27%	-26%

Nota: El 0,8% del total del agua consumida para el perímetro LfL es reciclada y reutilizada. El resto es proporcionada por la red general.

15.3. Social y Governance

▼ Tabla EPRA Indicadores Social

Indicador	Código EPRA	Alcance	Unidad de medida		2019	2020	
Diversidad de género	Diversity-Emp	Corporate operations	% de empleados	Dirección	H	62%	59%
					M	38%	41%
				Responsables	H	47%	46%
					M	53%	54%
				Admin.	H	29%	29%
					M	71%	71%
Remuneración por género	Diversity-Pay	Corporate operations	Ratio ⁽¹⁾	Dirección		-3%	-6%
				Responsables		22%	25%
				Admin.		11%	16%
Formación y desarrollo	Emp-Training	Corporate operations	Horas medias		29,0	22,1	
			Horas medias mujeres		23,7	20,1	
			Horas medias hombres		37,1	25,2	
			Direcciones Generales ⁽²⁾		99,1	20,0	
			Técnicos titulados y mandos intermedios ⁽²⁾		13,8	14,0	
			Administrativos ⁽²⁾		25	22,7	
Evaluaciones de desempeño	Emp-Dev	Corporate operations	% de la plantilla total		32%	45%	
Nuevas contrataciones	Emp-Turnover	Corporate operations	Número total		76	31	
		Corporate operations	Ratio		32,5%	13,5%	
Rotación		Corporate operations	Número total		16	16	
		Corporate operations	Ratio ⁽²⁾		9,0%	9,0%	
Índice de frecuencia	H&S-Emp	Corporate operations	Por 200.000 horas trabajadas		1,6	0,0	
Índice de días perdidos		Corporate operations	Por 200.000 horas trabajadas		52,97	0,0	
Índice de absentismo		Corporate operations	Ratio		2,3%	2,5%	
Número de accidentes mortales		Corporate operations	Número total		0	0	
Evaluaciones de impacto de seguridad y salud	H&S-Asset	Office portfolio	% de inmuebles		99%	99%	
		Residential portfolio			N/A	N/A	
Número de incumplimientos	H&S-Comp	Office portfolio	Número total		0	0	
		Residential portfolio			N/A	N/A	

(1) Solo incluye Colonial España.

(2) Solo incluye Colonial España y SFL.

▼ Tabla EPRA Social y Governance

Indicador	Código EPRA	Alcance	Unidad de medida	2019	2020	
Diversidad de género	Diversity-Emp	Corporate operations	% de empleados	H	39%	38%
				M	61%	62%
Remuneración por género	Diversity-Pay	Corporate operations	Ratio	Dirección	-3%	-6%
				Responsables	22%	25%
				Admin.	11%	16%
Formación y desarrollo	Emp-Training	Corporate operations	Horas medias	29	22,1	
Evaluaciones de desempeño	Emp-Dev	Corporate operations	% de la plantilla total	32%	45%	
Nuevas contrataciones	Emp-Turnover	Corporate operations	Número total	76	31	
		Corporate operations	Ratio	32,5%	13,5%	
Rotación ⁽¹⁾		Corporate operations	Número total	16	16	
		Corporate operations	Ratio	9,0%	9,0%	
Índice de frecuencia	H&S-Emp	Corporate operations	Por 200.000 horas trabajadas	1,6	0,0	
Índice de días perdidos		Corporate operations	Por 200.000 horas trabajadas	52,97	0,0	
Índice de absentismo		Corporate operations	Ratio	2,30%	2,50%	
Número de accidentes mortales		Corporate operations	Número total	0	0	
Evaluaciones de impacto de seguridad y salud	H&S-Asset	Office portfolio	% de inmuebles	99%	99%	
		Residential portfolio		N/A	N/A	
Número de incumplimientos	H&S-Comp	Office portfolio	Número total	0	0	
		Residential portfolio		N/A	N/A	
Programas con la comunidad	Comty-Eng	Office portfolio	% de inmuebles	1,8%	1,3%	
		Residential portfolio		N/A	N/A	
Composición del Consejo de Administración ⁽²⁾	Gov-Board	Corporación	Número total de Consejeros Ejecutivos	2	2	
			Número total de Consejeros Independientes	6	4	
			Permanencia media	6,3	5,5	
			Miembros independientes/ no ejecutivos de los órganos de gobierno con competencias relacionadas con aspectos sociales y medioambientales	2	4	
Proceso de nominación y selección del Consejo de Administración	Gov-Select	Corporación	Descripción	p.191-192, Apartado C IAGC 2019	Apartado 12.1 a), b) y c) del IAI	
Conflictos de interés	Gov-Col	Corporación	Descripción	p. 203-204, Apartado D.6. IAGC 2019	Apartado 12.1 d) del IAI	

(1) El dato de rotación excluye Utopicus.

(2) En base a la matriz de competencias incluida en el informe.





16

Sobre el Informe



El *Informe Anual Integrado de Colonial 2020* representa la integración de los contenidos de la estrategia empresarial, gobierno corporativo, desempeño actual y proyecciones a futuro, así como la sexta publicación de la organización en materia de Responsabilidad Social Corporativa (RSC).

Características del Informe

ESTÁNDARES CONSIDERADOS EN LA ELABORACIÓN DEL INFORME ANUAL INTEGRADO 2020

El Grupo Colonial ha elaborado el *Informe Anual Integrado* del 2020 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 gobernanza, así como la comparativa con 2019 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), modelo de referencia en la elaboración de memorias RSC y la última versión de los EPRA (*European Public Real Estate Association*) *Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines*. En concreto, este IAI 2020 ha sido elaborado de conformidad con la opción “Exhaustiva” de los Estándares GRI. 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 actualizó su análisis de materialidad contemplando todos los aspectos en materia medioambiental, social y gobernanza que puedan influir en la compañía y sobre todo en sus grupos de interés, prestando especial atención a los compromisos de la compañía con estos.

El objetivo principal del *Informe Anual Integrado* es dar a conocer a todos los grupos de interés el desempeño en materia RSC de Colonial durante 2020, así como sus objetivos para 2021.

Asunto material	Grupo de interés	Indicadores GRI	EPRA sBPR	Alcance	Capítulo
Medio Ambiente					
1. Cambio Climático	Sociedad Clientes	GRI 305-1 GRI 305-2 GRI 305-3 GRI 305-4 GRI 305-5 CRE3	GHG-Dir-Abs GHG-Indir-Abs GHG-Int	Dentro y fuera	8. Sostenibilidad Ambiental
2. Reducción de impactos	Sociedad Clientes	GRI 301-1 GRI 301-2 GRI 303-1 GRI 303-3 GRI 303-4 GRI 303-5 CRE2	Water-Abs Water-LFL Water-Int	Dentro	8. Sostenibilidad Ambiental
3. Gestión de los residuos	Sociedad Clientes Proveedores Empleados	GRI 306-1 GRI 306-2 GRI 306-3 GRI 306-4 GRI 306-5	Waste-Abs Waste-LFL	Dentro	8. Sostenibilidad Ambiental
4. Eficiencia energética	Sociedad Clientes	GRI 302-1 GRI 302-2 GRI 302-3 GRI 302-4 GRI 302-5 CRE1	Elec-Abs Elec-LFL DH&C-Abs DH&C-LFL Fuels-Abs Fuels-LFL Energy-Int	Dentro	8. Sostenibilidad Ambiental
5. Sistemas de gestión ambiental	Sociedad Clientes Proveedores Empleados	GRI 417-3 CRE8	Cert-Tot	Dentro	8. Sostenibilidad Ambiental
6. Conservación de la biodiversidad	Sociedad	GRI 304-1 GRI 304-2 GRI 304-3 GRI 304-4		Dentro y fuera	8. Sostenibilidad Ambiental
Compromiso con la comunidad					
7. Sociedad	Sociedad	GRI 102-12 GRI 102-13 GRI 413-1 GRI 413-2	Comty-Eng	Dentro y fuera	10. Contribución social
8. Derechos Humanos	Sociedad	GRI 412-1 GRI 412-2 GRI 412-3		Dentro y fuera	9. Equipo de Profesionales
9. Gestión de la Sostenibilidad	Sociedad	GRI 102-29 GRI 102-30 GRI 102-31 GRI 102-32		Dentro y fuera	7. Gestión de nuestros impactos en ESG
Relación con los clientes					
10. Gestión de clientes	Clientes	GRI 102-43 GRI 102-44 GRI 416-1 GRI 416-2 GRI 418-1	H&S-Asset H&S-Comp	Dentro y fuera	11. Clientes & usuarios

Asunto material	Grupo de interés	Indicadores GRI	EPRA sBPR	Alcance	Capítulo
Equipo de profesionales					
11. Seguridad y salud	Personas empleadas	GRI 403-1 GRI 403-2 GRI 403-3 GRI 403-4 GRI 403-5 GRI 403-6 GRI 403-7 GRI 403-8 GRI 403-9 GRI 403-10	H&S-Emp H&S-Comp	Dentro y fuera	9. Equipo de Profesionales
12. Igualdad y diversidad	Personas empleadas	GRI 202-1 GRI 202-2 GRI 405-1 GRI 405-2 GRI 406-1	Diversity-Emp Diversity-Pay	Dentro	9. Equipo de Profesionales
13. Gestión de Recursos Humanos	Personas empleadas	GRI 102-8 GRI 401-1 GRI 401-2 GRI 401-3 GRI 402-1 GRI 404-1 GRI 404-2 GRI 404-3 GRI 407-1	Emp-Training Emp-Dev Emp-Turnover	Dentro	9. Equipo de Profesionales
Cadena de Suministro					
14. Cadena de Suministro	Proveedores	GRI 102-9 GRI 204-1 GRI 308-1 GRI 308-2 GRI 414-1 GRI 414-2		Dentro y fuera	8. Sostenibilidad Ambiental
Involucración de los Grupos de Interés					
15. Relación de los Grupos de Interés	Sociedad Clientes Empleados Accionistas e Inversores			Dentro y fuera	7. Gestión de nuestros impactos en ESG
Buen Gobierno					
16. Gobierno Corporativo	Sociedad Clientes Empleados Accionistas e Inversores	GRI 102-9 GRI 204-1 GRI 308-1 GRI 308-2 GRI 414-1 GRI 414-2	Gov-Board Gov-Select Gov-Col	Dentro	12. <i>Governance</i>
17. Gestión de Riesgos	Sociedad Clientes Empleados Accionistas e Inversores	GRI 102-15 GRI 102-30		Dentro	6. Gestión de riesgos
Relación con Inversores					
18. Relación con la comunidad inversora	Accionistas e inversores	GRI 201-1 GRI 201-2 GRI 201-3 GRI 201-4 GRI 207-1 GRI 207-2 GRI 207-3 GRI 207-4		Dentro y fuera	12. <i>Governance</i>

Cobertura y Metodología aplicada

I. COBERTURA DE CONSUMOS - ALCANCE

Durante 2020, el Grupo Colonial ha realizado un gran esfuerzo aumentando el alcance de los consumos de toda la cartera, llegando a calcular el consumo de energía de la casi totalidad de sus activos, quedando tan solo fuera de su alcance aquellos activos que son proyectos y que aún no generan consumos energéticos de operación.

En este sentido, si consideramos los activos en explotación de oficinas, en 2020 el Grupo Colonial ha alcanzado prácticamente el objetivo marcado en su Business Plan, teniendo dentro de su cobertura de reporte más del 90% de los consumos de su cartera bajo control financiero, casi el 100% en España y el 89% en Francia.

▼ Cobertura de los consumos de la cartera de oficinas en explotación en términos de valor

	2020			Objetivo BP		
	Energía	Alcances 1 & 2	Agua	Energía	Alcances 1 & 2	Agua
España	98%	98%	97%	100%	100%	100%
Francia	89%	89%	89%	89%	89%	89%
Total	92%	92%	92%	94%	94%	94%

En **Barcelona**, en 2020 se reporta información de los consumos de **19 activos**, lo que corresponde al 100% del valor de la cartera de Barcelona en explotación. En el portafolio de **Madrid**, en 2020 se reporta información de los consumos de **33 activos**, lo que corresponde a un 97% del valor de la cartera de Madrid en explotación.

En **París**, en 2020 son **15 activos** en los que se reporta información de los consumos, lo que corresponde a un 89% del valor de la cartera de París en explotación.

El análisis por segmentos adicional para nuestro *reporting* EPRA no aplica ya que todos los activos incluidos en el alcance de los consumos son edificios de oficinas.

II. METODOLOGÍA APLICADA - HUELLA DE CARBONO

El reporte de información de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) se ha desarrollado de acuerdo con la metodología de cálculo del "Greenhouse Gas Protocol" (GHG Protocol) y "World Resources Institute" (WRI).

Las emisiones de GEI se han desglosado en tres alcances:

- ▶ **Alcance 1.** Son las **emisiones de GEI directas** que pertenecen o son controladas por nosotros, las cuales son liberadas directamente a la atmósfera.

- ▶ Consumo de combustibles.

- ▶ Emisiones fugitivas de gases refrigerantes.

- ▶ **Alcance 2.** Son las **emisiones de GEI indirectas** derivadas del consumo de electricidad y de la generación de calor "off-site" consumido por Colonial.

- ▶ Compra de electricidad para zonas comunes y servicios compartidos.

- ▶ Frío y calor de los sistemas de calefacción y refrigeración de distrito.

- ▶ **Alcance 3. Otras emisiones de GEI indirectas** que son causadas por nuestras actividades, pero que son controladas por otras organizaciones.

- ▶ Consumo de electricidad de las zonas privadas.

- ▶ Consumo de combustibles y electricidad de inmuebles monousuario.

Las emisiones de GEI se han reportado en toneladas de dióxido de carbono equivalente (tCO₂e). También se incluyen los indicadores de desempeño (KPI), considerando la superficie ajustada con la ocupación, para medir el impacto de cada activo en particular y a nivel grupo, con el objetivo de reducir la emisión de GEI.

Los datos de emisiones de GEI de alcance 1 y 2 se han obtenido teniendo en cuenta datos de facturas de consumo de energía y a partes de recargas de gases refrigerantes. Para el caso de los datos de emisiones de GEI de alcance 3, los datos directos provienen fundamentalmente de facturas y lecturas de contador en zonas privativas. En parte de los activos monousuario dentro de la cobertura de reporte, se han obtenido las emisiones de alcance 3 a partir de estudios de ratios energéticas efectuados por parte de Colonial.

Para calcular nuestra huella de carbono y el alcance 2 en particular, se han utilizado las metodologías de cálculo “market-based” y “location-based”. La metodología “market-based” incluye los factores de emisión de las comercializadoras de electricidad (o el *mix* residual de factores de emisión cuando no se dispone de la

información de la compañía eléctrica). Siguiendo las mejores prácticas internacionales, Colonial prioriza en el seguimiento de los consumos el método “market-based” frente a la metodología “location-based”, que pese a ser más sofisticada, refleja con mayor exactitud el desempeño de descarbonización al tener en cuenta las características específicas del portafolio de activos de la compañía, y muestra los continuos esfuerzos que se están realizando para reducir la huella de carbono e impacto medioambiental, en este caso a través de la compra de energía verde.

El método “location-based” calcula las emisiones teniendo en cuenta los factores de emisión del *mix* eléctrico nacional, sin reflejar las situaciones específicas de la política de ecoeficiencia de Colonial, en particular en el aprovisionamiento de energía verde.

Desglose seguimiento consumos por inmuebles:

▼ Barcelona

Nombre del edificio	Electricidad	Combustible	District clima	Agua	Emisiones CO ₂	Like-for-like
1 Av. Diagonal, 530	✓	✓		✓	✓	
2 Av. Diagonal, 682	✓	GN		✓	✓	✓
3 Av. Diagonal, 609-615	✓	GN		✓	✓	✓
4 Via Augusta, 21-23	✓	GN		✓	✓	✓
5 Av. Diagonal, 409	✓			✓	✓	✓
6 Travessera de Gràcia, 11/ Amigó, 11-17	✓	GN		✓	✓	✓
7 Av. Diagonal, 197	✓	GN	✓	✓	✓	✓
8 Av. Diagonal 220-240, Glòries	✓			✓	✓	
9 Illacuna, 56	✓		✓	✓	✓	✓
10 Travessera de Gràcia, 47-49	✓	GN		✓	✓	
11 Pg. dels Til·lers, 2-6	✓			✓	✓	
12 Dau Retail	✓	GN		✓	✓	
13 Av. Diagonal, 525						
14 Torre BCN	✓	GN		✓	✓	✓
15 Sant Cugat Nord	✓	GN		✓	✓	✓
16 Park Cugat	✓	GN		✓	✓	✓
17 Parc Glòries	✓		✓	✓	✓	✓
18 Torre Marenostrum	✓			✓	✓	
19 Gal·la Placídia	✓	GN		✓	✓	
20 Parc Glòries II (Sancho de Ávila, 110-130)	✓	GN		✓	✓	
21 WittyWood (Llacuna, 42)						
22 Plaza Europa, 34						

GN: Consumo de gas natural en el inmueble.

▼ Madrid

Nombre del edificio	Electricidad	Combustible	District clima	Agua	Emisiones CO ₂	Like-for-like
1 P.º de la Castellana, 52	✓	GN		✓	✓	✓
2 P.º de la Castellana, 43	✓	GN		✓	✓	
3 P.º de Recoletos, 37-41	✓			✓	✓	✓
4 José Abascal, 56	✓	GN		✓	✓	✓
5 Génova, 17	✓	GN		✓	✓	✓
6 Santa Engracia, 120	✓	GN		✓	✓	✓
7 Poeta Joan Maragall, 53	✓	GN		✓	✓	✓
8 López de Hoyos, 35	✓	GN		✓	✓	✓
9 Miguel Ángel, 11	✓	GN		✓	✓	✓
10 José Abascal, 45	✓			✓	✓	✓
11 Alfonso XII, 62	✓			✓	✓	✓
12 Francisco Silvela, 42	✓			✓	✓	✓
13 Don Ramón de la Cruz, 82	✓			✓	✓	✓
14 Sagasta, 31-33	✓			✓	✓	✓
15 Serrano, 73	✓	GN		✓	✓	
16 Príncipe de Vergara, 112-114	✓	GN		✓	✓	✓
17 Estébanez Calderón, 3-5	✓	GN		✓	✓	✓
18 Almagro, 9	✓			✓	✓	
19 P.º de la Castellana, 163	✓	✓		✓	✓	
20 Miguel Ángel, 23						
21 Martínez Villergas, 49	✓			✓	✓	✓
22 Egeo	✓	GN		✓	✓	✓
23 Virto	✓	GN		✓	✓	
24 Ribera de Loira, 28	✓	GN		✓	✓	
25 Ramírez de Arellano, 15	✓			✓	✓	✓
26 Ramírez de Arellano, 37	✓			✓	✓	
27 Cedro						
28 Arturo Soria, 336	✓	GN		✓	✓	✓
29 Josefa Valcárcel, 40 Bis	✓	GN		✓	✓	
30 Alcalá, 506	✓	GN		✓	✓	
31 Tucumán	✓	GN			✓	
32 J.I. Luca de Tena, 7	✓				✓	
33 Manuel de Falla, 7	✓	GN		✓	✓	
34 Santa Hortensia, 26-28	✓	GN		✓	✓	
35 Josefa Valcárcel, 24	✓	GN		✓	✓	
36 Ortega y Gasset						
37 Sagasta, 27						
38 P.º de Recoletos 27						
39 Campus Méndez Álvaro						
40 Velázquez-Padilla, 17						
41 Puerto de Soport, 8						
42 Puerto de Soport, 10-18						

GN: Consumo de gas natural en el inmueble.

▼ París

Nombre del edificio	Electricidad	Combustible	District clima	Agua	Emisiones CO ₂	Like-for-like
1 6 Hanovre	✓		✓	✓	✓	✓
2 Ozone	✓		✓	✓	✓	✓
3 103 Grenelle	✓		✓	✓	✓	✓
4 112 Wagram	✓		✓	✓	✓	✓
5 131 Wagram	✓			✓	✓	✓
6 176 Charles de Gaulle	✓	GN		✓	✓	✓
7 Édouard VII	✓		✓	✓	✓	✓
8 Galerie des Champs-Élysées	✓		✓	✓	✓	✓
9 Louvre Saint Honoré	✓		✓	✓	✓	✓
10 Cézanne St Honoré	✓		✓	✓	✓	✓
11 Rives de Seine	✓			✓	✓	✓
12 Washington Plaza	✓			✓	✓	✓
13 96 léna						
14 104-110 Haussmann						
15 Le Vaisseau						
16 Condorcet						
17 90 Champs-Élysées	✓		✓	✓	✓	✓
18 #Cloud	✓		✓	✓	✓	✓
19 Percier	✓		✓	✓	✓	✓
20 Emile Zola						

GN: Consumo de gas natural en el inmueble.

Publicaciones Corporativas

El presente Informe forma parte del ejercicio de transparencia llevado a cabo desde el Grupo Colonial y se suma a cinco informes más publicados por Colonial para comunicar las actividades llevadas a cabo en el ejercicio 2020.

Informe de Gobierno Corporativo Grupo Colonial 2020

<http://www.inmocolonial.com/>

Resultados Anuales 2020

<http://www.inmocolonial.com/>

Résultats Annuels 2020

<http://www.fonciere-lyonnaise.com/>

2020 Non-Financial Information SFL

<http://www.fonciere-lyonnaise.com/>



Puntos de Contacto del Grupo Colonial

INMOBILIARIA COLONIAL

Avenida Diagonal, 532, 08006 Barcelona
Teléfono: 93 404 79 00
Website: www.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



17

Glosario y medidas alternativas de rendimiento

17.1

Glosario

17.2

Medidas alternativas de rendimiento

17.1. 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. En Barcelona se incluye el mercado 22@.

Compañía *property*: 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, ventas de activos amortizaciones, provisiones, intereses, impuestos y extraordinarios.

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.

Free float: Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlada por accionistas de forma estable.

GAV excl. Transfer costs: Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo "transfer costs" / costes de transacción.

GAV incl. Transfer costs: Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, antes de restar costes de transacción.

GAV Matriz: Valor de los activos ostentados directamente + Valor JV Plaza Europa + NAV de la participación del 81,7% en SFL + Valor de la autocartera.

Holding: 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: *Joint Venture* (asociación entre dos o más empresas).

Like-for-like Valoración: Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones).

LTV: *Loan to Value* (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 NTA: *EPRA Net Tangible Assets* (EPRA NTA) es un cálculo consolidado proporcionalmente representando los activos netos bajo IFRS excluyendo el *mark-to-market* de derivados y ajustes por deudas relacionadas, el *mark-to-market* de bonos convertibles, el valor de contable de los intangibles, así como los impuestos diferidos en activos, así como la valoración de los derivados. Incluye las plusvalías en activos comerciales y se ajusta por el impacto de la dilución de opciones sobre acciones.

EPRA NDV: *EPRA Net Asset Disposals* (EPRA NDV) representa el NAV en un escenario de venta, donde los impuestos diferidos, los instrumentos financieros y otros ajustes se calculan con el máximo alcance de pasivo, neto de cualquier impuesto que pudiera surgir.

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.

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%: *Passing rents* + espacios vacíos alquilados a renta mercado/valor de mercado.

EPRA net initial yield (NIY): Ingresos por rentas anualizados en base a la "*passing rent*" a fecha de cierre de balance minorada por los gastos no repercutidos / Valor de Mercado incl. *Transfer costs*.

EPRA Topped-Up Net Initial Yield: EPRA Net Initial Yield eliminando el impacto negativo de las carencias en los ingresos por rentas.

Yield bruta: Rentas Brutas/Valor de Mercado excl. *Transfer costs*.

Yield neta: Rentas Netas/Valor de Mercado incl. *Transfer costs*.

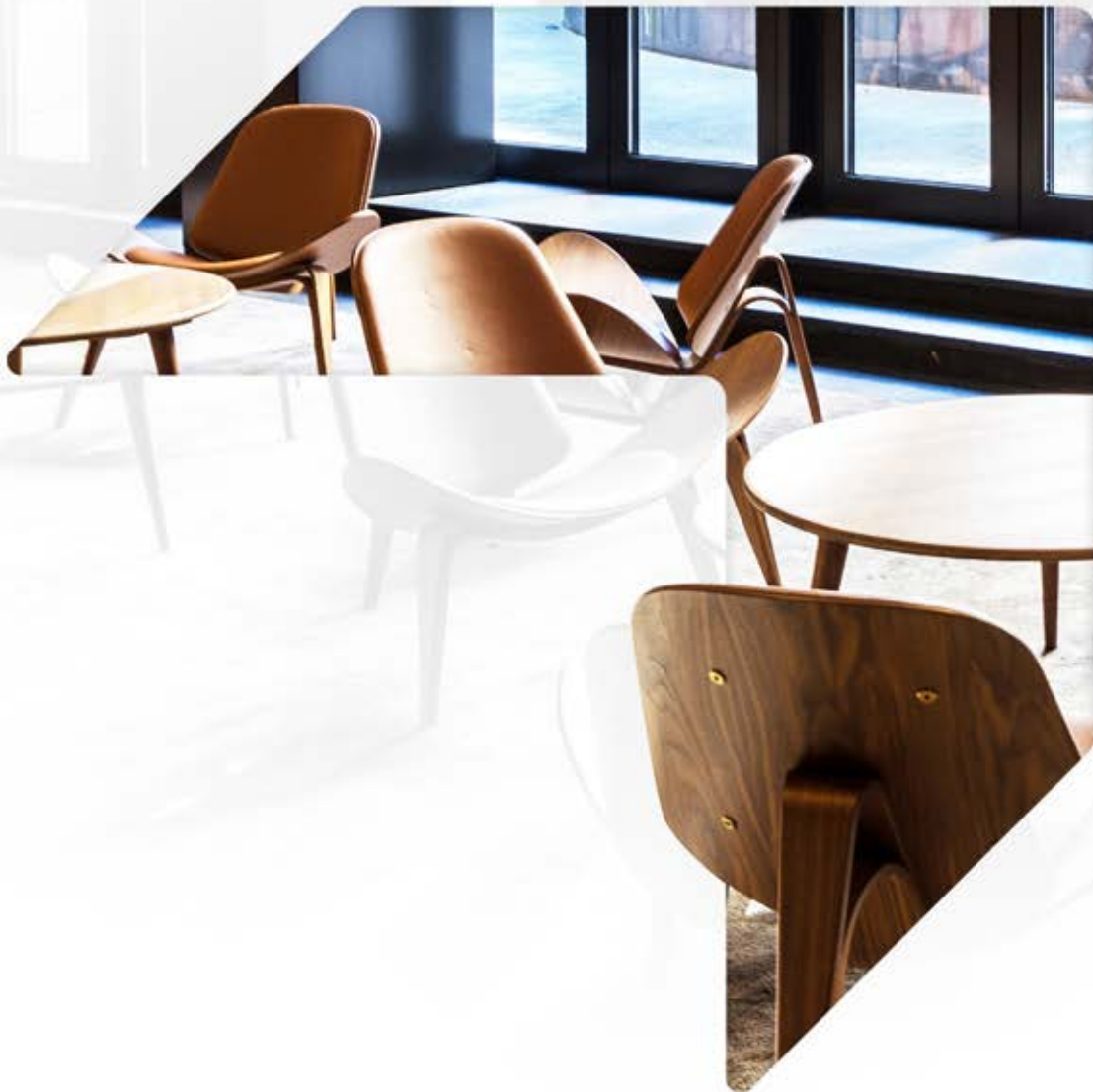
€m: Millones de euros.

17.2. 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⁾ NTA <i>(EPRA Net Tangible Asset)</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⁾ NDV <i>(EPRA Net Disposal Value)</i>	Calculado ajustando en el EPRA NTA las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando los créditos fiscales disponibles por el Grupo considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o 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.

(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
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 más las acciones en autocartera de la Sociedad Dominante valoradas a EPRA NAV.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
LtV Holding o LtV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida “Efectivo y medios equivalentes” de la Sociedad Dominante y de las sociedades españolas dependientes a 100% entre la suma de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y el EPRA NAV de sociedades dependientes con participaciones no dominantes.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.



The background of the page is a bright, minimalist interior. On the left, a portion of a light-colored chair is visible. The rest of the image is dominated by large windows that let in a lot of light, creating a soft, airy atmosphere. The view outside the windows is slightly blurred, showing some greenery and a fence.

18

Informe de Aseguramiento
Limitado Independiente PwC



Informe de aseguramiento limitado independiente de los Indicadores ESG

A la dirección de Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.:

Hemos llevado a cabo un encargo de aseguramiento limitado de los indicadores ESG (*Environmental, Social and Governance*) contenidos en el "Índice de contenidos GRI & EPRA BPR'S" del Informe Anual Integrado 2020 (en adelante, "los indicadores ESG") de Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. (Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, Inmobiliaria Colonial o el Grupo) correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020, preparados conforme a los contenidos propuestos en los Estándares GRI de *Global Reporting Initiative* (GRI) (en adelante, Estándares GRI) y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate* de la Guía G4 de GRI (en adelante, "el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*").

Responsabilidad de la dirección

La dirección de Inmobiliaria Colonial es responsable de la preparación, del contenido y de la presentación del Informe Anual Integrado, según la opción Exhaustiva "de conformidad" con los Estándares GRI y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que los indicadores ESG estén libres de incorrección material, debido a fraude o error.

La dirección del Grupo es también responsable de definir, implantar, adaptar y mantener los sistemas de gestión de los que se obtiene la información necesaria para la preparación de los indicadores ESG.

Nuestra independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (IESBA, por sus siglas en inglés) que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Control de Calidad 1 (NICC 1) y mantiene, en consecuencia, un sistema global de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de indicadores ESG y, específicamente, en información de desempeño económico, social y medioambiental.

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



Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras conclusiones en un informe de aseguramiento limitado basándonos en el trabajo realizado. Hemos realizado nuestro encargo de aseguramiento limitado de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 (NIEA 3000) (Revisada), “Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría y de la Revisión de Información Financiera Histórica”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

En un trabajo de seguridad limitada los procedimientos llevados a cabo varían en naturaleza y momento de realización, y tienen una menor extensión, que los realizados en un trabajo de seguridad razonable y, por lo tanto, la seguridad proporcionada es también menor.

Nuestro trabajo ha consistido en la formulación de preguntas a la dirección, así como a las diversas unidades de Inmobiliaria Colonial que han participado en la elaboración del Informe Anual Integrado 2020, en la revisión de los procesos para recopilar y validar la información presentada en el Informe Anual Integrado 2020 y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación:

- Reuniones con el personal de las diversas áreas de Inmobiliaria Colonial involucradas en la elaboración del Informe Anual Integrado 2020.
- Análisis de los procedimientos utilizados para recopilar y validar los datos e información presentada en los indicadores ESG.
- Análisis de la adaptación de los indicadores ESG de Inmobiliaria Colonial a lo señalado en los Estándares GRI para la elaboración de informes de sostenibilidad y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información cuantitativa y cualitativa de los indicadores ESG de Inmobiliaria Colonial y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información del Grupo.
- Obtención de una carta de manifestaciones de la dirección de Inmobiliaria Colonial.



Conclusión de aseguramiento limitado

Como resultado de los procedimientos que hemos realizado y de las evidencias que hemos obtenido, no se ha puesto de manifiesto ningún aspecto que nos haga creer que los indicadores ESG de Inmobiliaria Colonial correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020, contienen errores significativos o no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los Estándares GRI y con el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*.

Uso y distribución

Nuestro informe se emite únicamente a la dirección de Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A., de acuerdo con los términos de nuestra carta de encargo. No asumimos ninguna responsabilidad frente a terceros distintos de la dirección de Inmobiliaria Colonial.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over a light blue rectangular background. The signature is fluid and cursive, starting with a large loop and ending with a long horizontal stroke that extends to the right.

Juan Ignacio Marull Guasch
14 de junio de 2021





Información adicional

01

Anexos

02

Cuentas anuales 2020

03

Información anual de gobierno corporativo 2020

Anexo 1.1. Balance consolidado

▼ Balance consolidado - €m

Activo	2020	2019
Fondo de comercio de Consolidación	0	0
Inversiones Inmobiliarias	11.516	11.797
Resto activos no corrientes	188	203
Activos no corrientes	11.704	12.000
Existencias	52	48
Deudores y otras cuentas a cobrar	30	117
Otros activos corrientes	286	160
Activos disponibles para la venta	282	176
Activos corrientes	651	502
Total Activo	12.355	12.502
Pasivo	2020	2019
Fondos propios	5.401	5.559
Minoritarios	1.433	1.402
Patrimonio Neto	6.833	6.960
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	4.069	3.781
Deuda financiera no corriente	294	457
Pasivos por impuestos diferidos	367	377
Otros pasivos no corrientes	88	87
Pasivos no corrientes	4.818	4.702
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	508	648
Deuda financiera corriente	62	6
Acreedores y otras cuentas a pagar	103	137
Otros pasivos corrientes	32	48
Pasivos corrientes	704	839
Total Pasivo	12.355	12.502

Anexo 1.2. Series históricas

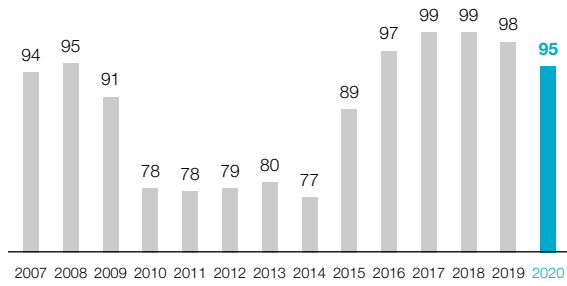
▼ Detalle series históricas oficinas⁽¹⁾

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Barcelona																		
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%	97%	99%	99%	98%	95%	
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27	30	35	41	13	49	
EBITDA rentas (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23	28	34	39	11	47	
EBITDA / Ingresos Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%	92%	96%	94%	88%	95%	
Madrid																		
Ocupación Física Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%	97%	94%	87%	97%	96%	
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35	43	52	94	25	103	
EBITDA rentas (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31	38	46	83	19	93	
EBITDA / Ingresos Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%	88%	88%	88%	76%	91%	
París																		
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%	97%	96%	98%	97%	93%	
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169	198	196	194	47	180	
EBITDA rentas (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155	188	185	183	43	172	
EBITDA / Ingresos Rentas (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%	92%	92%	95%	94%	94%	92%	95%	

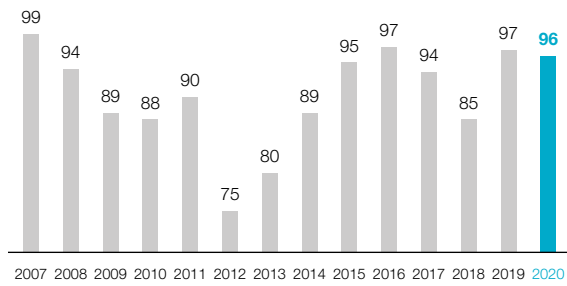
(1) No incluye Logístico y Otros.

▼ **Evolución ocupación física oficinas - En porcentaje**
 Ocupación oficinas⁽¹⁾ - Evolución portafolio Colonial

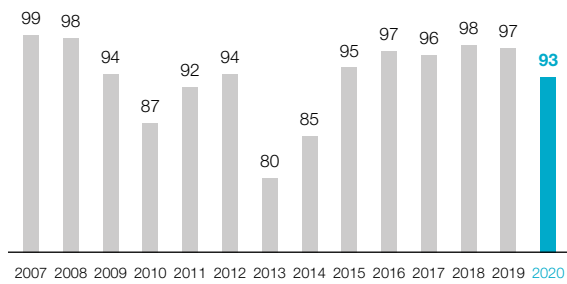
Barcelona



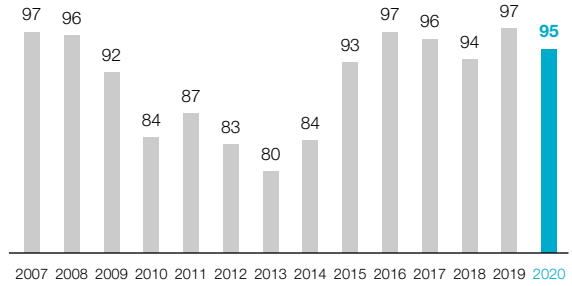
Madrid



París



Total



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación.



02. Cuentas anuales 2020

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

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, 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 2020, el estado de resultado, el estado de resultado global, el estado de cambios en el 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 2020, 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

El Grupo posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias por importe de 11.516.120 miles de euros al 31 de diciembre de 2020 bajo el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 Inversiones inmobiliarias, que representan el 93% del total activo. Asimismo, en el epígrafe Variación de valor en inversiones inmobiliarias del ejercicio 2020 se ha registrado una pérdida de 77.682 miles de euros respecto a dichos activos, teniendo un efecto significativo en el resultado antes de impuestos consolidado del ejercicio. Se detalla información sobre los activos incluidos en dicho epígrafe en las Notas 4.4, 10 y 20.7 de la memoria consolidada adjunta.

Para obtener el valor razonable de dichos activos el Grupo solicita valoraciones realizadas por expertos independientes. El valor razonable es determinado según la metodología del descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativos.

Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de las inversiones inmobiliarias sobre el total de los activos y el efecto de su valoración sobre los resultados del Grupo, y a los juicios y estimaciones significativos asumidos 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 consolidado, el estado de resultado global 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 comprobado que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el comité internacional de estándares de valoración (IVSC). Para ello, hemos mantenido reuniones con los valoradores conjuntamente con nuestros expertos internos, comprobando para una muestra de dichas valoraciones la razonabilidad de las variables utilizadas, como la tasa de descuento utilizada y el incremento de la renta considerada, así como otras variables consideradas necesarias para efectuar la valoración como 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. Asimismo, para una muestra de activos hemos comprobado a través de escrituras de compraventa las especificaciones técnicas utilizadas por los expertos independientes a la hora de determinar el valor razonable de dichos activos.

Por último, hemos evaluado los desgloses correspondientes en las Notas 4.4, 10 y 20.7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Consideramos que hemos obtenido suficiente evidencia de auditoría a lo largo de nuestro trabajo respecto a la razonabilidad de la valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante, y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.



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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, a la que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, 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 la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y del comité de auditoría y control 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.

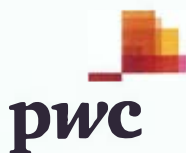
En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando 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.

El comité de auditoría y control 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.



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

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.
- 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 el comité de auditoría y control de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



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

También proporcionamos al comité de auditoría y control de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con el mismo 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 al comité de auditoría y control 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 requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para el comité de auditoría y control de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría y control de la Sociedad dominante de fecha 25 de febrero de 2021.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión celebrada el 14 de junio de 2019 nombró a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores del Grupo por un periodo de 1 año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas para el periodo de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados al Grupo auditado se desglosan en la nota 25 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Mireia Oranias Casajones (20973)

25 de febrero de 2021



PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2021 Núm. 20/21/05667

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 del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 – Miles de euros

Activo	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Activos intangibles		4.633	4.900
Activos por derechos de uso	8	10.538	12.787
Inmovilizado material	9	56.741	50.900
Inversiones inmobiliarias	10	11.516.120	11.797.117
Activos financieros a coste amortizado	11	29.047	33.585
Instrumentos financieros derivados	16	287	25.379
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	19	418	448
Otros activos no corrientes	13	86.635	74.443
Activo no corriente		11.704.419	11.999.559
Existencias	12	52.409	48.196
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13	29.693	50.885
Activos financieros a coste amortizado		9	90
Activos por impuestos	19	17.934	9.566
Efectivo y medios equivalentes	15	268.553	216.781
Activo corriente		368.598	325.518
Activos clasificados como mantenidos para la venta	24	281.959	176.434
Total activo		12.354.976	12.501.511

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Colonial)

▼ Estado de situación financiera consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 – Miles de euros

Pasivo y patrimonio neto	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Capital Social		1.270.287	1.270.287
Prima de emisión		1.491.280	1.513.749
Valores propios		(24.440)	(6.179)
Otras reservas		244.888	275.229
Ganancias acumuladas		2.418.533	2.505.512
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	14	5.400.548	5.558.598
Participaciones no dominantes		1.432.616	1.401.899
Patrimonio neto		6.833.164	6.960.497
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	15	264.342	442.358
Emisión de obligaciones y valores similares	15	4.068.760	3.781.442
Instrumentos financieros derivados	16	19.775	2.782
Pasivos por arrendamiento	8	10.058	12.262
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	19	366.989	381.701
Provisiones no corrientes	18	1.680	1.499
Otros pasivos no corrientes	17	85.898	80.340
Pasivo no corriente		4.817.502	4.702.384
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	15	60.046	3.247
Emisión de obligaciones y valores similares	15	272.896	21.726
Emisión de pagarés	15	235.000	626.000
Instrumentos financieros derivados	16	–	675
Pasivos por arrendamiento	8	1.973	2.131
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	17	115.438	158.178
Pasivos por impuestos	19	14.724	19.085
Provisiones corrientes	18	4.233	7.588
Pasivo corriente		704.310	838.630
Total pasivo y patrimonio neto		12.354.976	12.501.511

Las Notas 1 a 26 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 2020.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Colonial)

▼ Estado de resultado y estado de resultado global consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 – Miles de euros

Estado del resultado	Nota	2020	2019
Importe neto de la cifra de negocios	20.1	341.669	354.514
Otros ingresos	20.2	4.982	9.617
Gastos de personal	20.3	(31.313)	(29.916)
Otros gastos de explotación	20.4	(45.936)	(48.134)
Amortizaciones		(7.142)	(6.940)
Resultados netos por ventas de activos	20.5	1.614	19.924
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	20.7	(79.052)	873.699
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	20.6	543	(61.894)
Beneficio de explotación		185.365	1.110.870
Ingresos financieros	20.8	1.132	2.232
Gastos financieros	20.8	(121.690)	(98.320)
Resultado antes de impuestos		64.807	1.014.782
Impuesto sobre las ganancias	19	(1.990)	(22.259)
Resultado consolidado neto		62.817	992.523
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	5	2.387	826.799
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	14.8	60.430	165.724
Resultado básico por acción (Euros)	5	0,01	1,63
Resultado diluido por acción (Euros)	5	0,01	1,63

**Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
(Grupo Colonial)**

▼ **Estado de resultado y estado de resultado global consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 – Miles de euros**

Estado del resultado global	Nota	2020	2019
Resultado consolidado neto		62.817	992.523
Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto		(42.933)	25.967
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	14.5 y 16	(44.609)	23.583
Transferencia al resultado global de resultados por instrumentos financieros de cobertura	14.5 y 16	1.676	2.713
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	14.5 y 16	–	(329)
Resultado global consolidado		19.884	1.018.490
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		(39.473)	851.888
Resultado global atribuido a participaciones no dominantes		59.357	166.602

Las Notas 1 a 26 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de resultado y del estado de resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

**Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
(Grupo Colonial)**
**▼ Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 –
Miles de euros**

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Valores propios
Saldo a 1 de enero de 2019	14	1.270.287	1.578.439	(5.606)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		-	-	-
Operaciones con accionistas:				
Cartera valores propios		-	-	(3.395)
Distribución de resultado (dividendos)		-	(64.690)	-
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	2.822
Variaciones de perímetro		-	-	-
Otras variaciones		-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2019	14	1.270.287	1.513.749	(6.179)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		-	-	-
Operaciones con accionistas:				
Cartera valores propios		-	-	(22.430)
Distribución de resultado (dividendos)		-	(22.469)	-
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	4.169
Variaciones de perímetro		-	-	-
Otras variaciones		-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2020	14	1.270.287	1.491.280	(24.440)

Las Notas 1 a 26 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio neto
272.283	1.695.019	4.810.422	1.290.382	6.100.804
25.089	826.799	851.888	166.602	1.018.490
-	-	(3.395)	-	(3.395)
3.631	(40.508)	(101.567)	(30.744)	(132.311)
3.498	(1.131)	5.189	417	5.606
(1.804)	(539)	(2.343)	(26.182)	(28.525)
(27.468)	25.872	(1.596)	1.424	(172)
275.229	2.505.512	5.558.598	1.401.899	6.960.497
(41.860)	2.387	(39.473)	59.357	19.884
-	-	(22.430)	-	(22.430)
8.787	(87.869)	(101.551)	(33.267)	(134.818)
2.732	(1.777)	5.124	598	5.722
-	-	-	4.053	4.053
-	280	280	(24)	256
244.888	2.418.533	5.400.548	1.432.616	6.833.164

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Colonial)

▼ Estado de flujos de efectivo consolidado al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 – Miles de euros

Flujos de efectivo de operaciones	Nota	2020	2019
1. Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado consolidado neto		62.817	992.523
Ajustes al resultado			
Amortización (+)	20.4	7.142	6.940
Provisiones (+/-)		4.180	(6.960)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (+/-)		79.052	(873.699)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (+/-)		(543)	61.894
Otros		594	3.870
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	20.5	(1.614)	(19.924)
Resultado financiero neto (+)		120.558	96.088
Impuesto sobre las ganancias (+/-)		1.990	22.259
Resultado ajustado		274.176	282.991
Cobros / (Pagos) por impuestos (+/-)		(29.786)	(2.549)
Intereses recibidos (+)		1.132	2.232
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Existencias (+/-)		(3.753)	(1.425)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		18.190	(3.178)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		(25.793)	40.656
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		(12.641)	3.080
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		221.525	321.807
2. Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(2.552)	(4.456)
Activos materiales	9	(7.846)	(9.133)
Inversiones inmobiliarias	10	(198.571)	(249.017)
Activos financieros no corrientes y otros		-	(30.247)
		(208.969)	(292.853)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta	10 y 24	299.129	272.149
Activos financieros	10	4.784	-
		303.913	272.149
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		94.944	(20.704)

Las Notas 1 a 26 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
(Grupo Colonial)

▼ Estado de flujos de efectivo consolidado al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 – Miles de euros

Flujos de efectivo de operaciones	Nota	2020	2019
3. Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Dividendos pagados (-)	14	(134.818)	(132.311)
Amortización de deudas (-)	15	(1.179.280)	(361.042)
Intereses pagados (+/-)	20.8	(131.044)	(88.437)
Cancelación instrumentos financieros (-)	20.8	(3.147)	(4.743)
Operaciones con acciones propias (+/-)	14.4 y 14.5	(23.050)	(3.395)
		(1.471.339)	(589.928)
Obtención de nueva financiación (+)	15	1.204.353	438.500
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		2.289	(1.187)
		1.206.642	437.313
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(264.697)	(152.615)
4. Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes			
Flujo de caja del ejercicio		51.772	148.488
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	15	216.781	68.293
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	15	268.553	216.781

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

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. Actividad del Grupo Colonial

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

Con fecha 29 de junio de 2017, la junta general de accionistas de la Sociedad dominante acordó la adopción del régimen fiscal SOCIMI. Con fecha 30 de junio de 2017 se solicitó a la administración tributaria la incorporación de la Sociedad dominante al régimen fiscal SOCIMI, siendo éste aplicable con efectos 1 de enero de 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad dominante ha mantenido la calificación crediticia obtenida de *Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited*, "BBB+" a largo plazo y "A-2" a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente, la Sociedad dominante mantiene la calificación obtenida de Moody's "Baa2" con perspectiva estable. Durante el ejercicio 2020, la sociedad dependiente SFL también ha mantenido su calificación crediticia "BBB+" con perspectiva estable y "A-2" a corto plazo.

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

2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), 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 a 31 de diciembre de 2020 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 2020, 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, han sido formuladas por los administradores de la Sociedad dominante en reunión de su consejo de administración de fecha 25 de febrero de 2020.

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 2020 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 2019, fueron aprobadas por la junta general de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 30 de junio de 2020.

2.2 ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo 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 se presentan en la Nota 4.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2020 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

- ▶ NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) "Definición de materialidad (o importancia relativa)"
- ▶ NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia"
- ▶ NIIF 3 (Modificación) "Definición de un negocio"
- ▶ Modificaciones de las referencias al Marco conceptual en las NIIF

- ▶ NIIF 16 (Modificación) “Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19”

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero 2020, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros consolidados, el cual no ha sido significativo.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes que se pueden adoptar con anticipación

A la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones han sido publicadas por el IASB y el *IFRS Interpretations Committee*, pero no han entrado todavía en vigor, aunque se pueden adoptar con anticipación:

- ▶ NIIF 4 (Modificación) “Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9”
- ▶ NIIF 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) “Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2”

Las modificaciones aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, si bien se permite su aplicación anticipada.

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.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes y no aprobadas por la Unión Europea

A la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones han sido publicadas por el IASB y el *IFRS Interpretations Committee*, pero no han entrado todavía en vigor y están 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 17 “Contratos de seguros”
- ▶ NIIF 17 (Modificación) “Modificaciones de la NIIF 17”
- ▶ NIC 1 (Modificaciones) “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes”
- ▶ NIC 16 (Modificación) “Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto”
- ▶ NIC 37 (Modificación) “Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato”
- ▶ NIIF 3 (Modificación) “Referencia al Marco Conceptual”
- ▶ Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: Las siguientes modificaciones se aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022:
 - ▶ NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”. La NIIF 1 permite una exención si una dependiente adopta las NIIF en una fecha posterior a su matriz. Esta modificación permite que las entidades que hayan tomado esta exención también midan las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes contabilizados por la matriz, en función de la fecha de transición de esta última a las NIIF.
 - ▶ NIIF 9 “Instrumentos financieros”. La modificación aborda qué costes deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. Los costes u honorarios podrían pagarse a terceros a al prestamista. Según la modificación, los costes u honorarios pagados a terceros no se incluirán en la prueba del 10%.
 - ▶ NIIF 16 “Arrendamientos”. Se ha modificado el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF 16 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, así eliminando cualquier posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
- ▶ NIC 41 “Agricultura”

- ▶ NIC 1 (Modificación) “Desglose de políticas contables”
- ▶ NIC 8 (Modificación) “Definición de estimaciones contables”

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.

2.3 MONEDA FUNCIONAL

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en la moneda funcional del Grupo, euro, por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

2.4 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, las inversiones inmobiliarias y las existencias (Notas 9, 10 y 12).
Dicho valor de mercado ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2020 y 2019 de acuerdo con los métodos descritos en las notas 4.3, 4.4 y 4.21.
- ▶ Estimación de pérdida esperada de créditos (Notas 4.6.6 y 13).
- ▶ Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el estado de situación financiera consolidado (Notas 4.14 y 19).
- ▶ La valoración de los activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 4.20 y 24).
- ▶ La valoración y el deterioro del fondo de comercio (Nota 7).
- ▶ El valor de mercado de los instrumentos financieros derivados (Notas 4.12, 4.22 y 16).

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 consolidado.

2.5 PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

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 más adelante.

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 la venta, según proceda.

Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

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.

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:

- ▶ El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe “Participaciones no dominantes” del estado de situación financiera consolidado dentro del epígrafe “Patrimonio Neto”.
- ▶ Los resultados del periodo: se presentan en el epígrafe “Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes” del estado de resultado consolidado.

Todas las sociedades que componen el Grupo han sido consolidadas aplicando el método de integración global, cuyas principales características se detallan a continuación:

- ▶ 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 consolidado del ejercicio (el detalle de las sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 se incluye en el Anexo).

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.

2.6 VARIACIONES EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Durante el ejercicio 2020 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- ▶ Con fecha 2 de julio de 2020, la Sociedad dominante ha adquirido el 50% del capital social de la sociedad dependiente Wittywood, S.L., propietaria de un terreno situado en Barcelona, mediante la suscripción de la ampliación de capital realizada por la sociedad, por importe de 3 miles de euros más 4.644 miles de euros de prima de asunción. Las participaciones han sido íntegramente desembolsadas.
- ▶ Con fecha 29 de julio de 2020, la Sociedad dominante ha constituido y suscrito la totalidad de las acciones de la sociedad dependiente Inmocol One, S.A.U. por importe de 60 miles de euros, así como de las participaciones de las sociedades dependientes Inmocol Two, S.L.U. e Inmocol Three, S.L.U. por importe de 3 miles de euros cada una de ellas.

Durante el ejercicio 2019 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- ▶ Con fecha 20 de febrero 2019, la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. procedió a realizar una ampliación de capital por la compensación del crédito firmado el pasado 8 de octubre de 2018 con la Sociedad dominante, mediante la emisión de 4.547 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 4.995 miles de euros. La ampliación de capital fue suscrita íntegramente por la Sociedad dominante por un importe de 4.999 miles de euros. Como resultado de la operación la Sociedad dominante pasó a ostentar el 89,48% del capital de Utopicus.
- ▶ Con fecha 30 de abril de 2019, la Sociedad dominante adquirió el 45% del capital social de la sociedad dependiente Torre Marenostrom, S.L. (en adelante Torre), propietaria de un inmueble de oficinas situado en Barcelona. La Sociedad dominante era poseedora del 55% de las acciones de Torre con carácter previo a esta adquisición, y con dicha operación se convirtió en su accionista único. El importe de dicha adquisición ascendió a 28.525 miles de euros.

- ▶ Con fecha 29 de julio de 2019, la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. procedió a realizar dos ampliaciones de capital, (i) la primera por compensación del crédito firmado el pasado 29 de julio de 2019, mediante la emisión de 8.986 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 4.991 miles de euros y (ii) una segunda ampliación de capital social mediante la emisión de 19.770 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 10.980 miles de euros. Ambas ampliaciones de capital fueron suscritas íntegramente por la Sociedad dominante por un importe de 5.000 y 11.000 miles de euros, respectivamente. Como resultado de las operaciones la Sociedad dominante se hizo con el 96,81% del capital de la sociedad dependiente.

Asimismo, durante el ejercicio 2019, la Sociedad dominante llevó a cabo la fusión por absorción de las sociedades dependientes Axiare Properties, S.L.U., Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U., Chamaleon (CEDRO), S.L.U., Venusaur, S.L.U., Colonial Invest, S.L.U., Hofinac Real Estate, S.L.U., Fincas y Representaciones, S.A.U., Colonial Arturo Soria, S.L.U. y LE Offices Egeo, S.A.U., Danieltown Spain, S.L.U., Moorage Inversiones 2014, S.L.U., Almacenes Generales Internacionales, S.A.U., Soller, S.A.U. y Axiare Investments, S.L.U. y Torre Marenostrum, S.L.U.

A 31 de diciembre de 2020, las sociedades dependientes Colonial Tramit, S.L.U., Inmocol One, S.A.U., Inmocol Two, S.L.U., Inmocol Three, S.L.U., SAS SB2, SAS SB3 y SCI SB3 están inactivas. A 31 de diciembre de 2019, las sociedades dependientes Colonial Tramit, S.L.U., SAS SB2, SAS SB3 y SCI SB3 estaban inactivas.

2.7 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2020 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2019.

Los administradores de la Sociedad dominante han procedido a reclasificar determinados epígrafes de los estados financieros consolidados con la finalidad de obtener unos estados financieros acordes a los requeridos por la taxonomía ESEF, y evitar así, en la medida de lo posible, el uso de taxonomías extendidas, lo cual favorecerá la comparación de la información financiera del Grupo.

Las reclasificaciones realizadas se resumen a continuación:

- ▶ Se han adaptado las partidas utilizadas en el epígrafe “Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante” a las propuestas por la taxonomía ESEF. En la Nota 14 puede encontrarse el detalle de las partidas que componen cada uno de los nuevos epígrafes.

▼ Miles de euros

Pasivo y patrimonio neto	31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2020
Capital Social	1.270.287	1.270.287
Prima de emisión	1.513.749	1.513.749
Reservas de la Sociedad dominante	186.822	–
Reservas consolidadas	1.735.202	–
Ajuste en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	22.403	–
Otros instrumentos de patrimonio	9.515	–
Valores propios	(6.179)	(6.179)
Otras reservas	–	275.229
Ganancias acumuladas	–	2.505.512
Resultado del ejercicio	826.799	–
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 14)	5.558.598	5.558.598

- ▶ Se ha procedido a reclasificar el importe de los incentivos al alquiler otorgados a los arrendatarios del Grupo (Nota 4.15.3 y 13.3) con vencimiento en el largo plazo en el activo no corriente, dentro del epígrafe “Otros activos no corrientes” del estado de situación financiera consolidado. Adicionalmente, se ha procedido a reclasificar el importe de los incentivos al alquiler recibidos por la sociedad dependiente Utopicus con vencimiento en el largo plazo en el epígrafe “Otros pasivos no corrientes” de estado de situación financiera consolidado.

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

Todas estas reclasificaciones se han incluido tanto para las cifras del ejercicio 2020 como para las del ejercicio 2019, a los efectos de facilitar la comparación entre ambos.

2.8 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

Determinadas partidas del estado de situación financiera consolidado, del estado de resultado 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.

2.9 CORRECCIÓN DE ERRORES

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

2.10 CRISIS SANITARIA COVID-19

La pandemia del COVID está afectando de forma significativa a la economía en general, tanto en nuestros mercados domésticos como a nivel mundial.

La actividad económica se ha visto interrumpida a partir del segundo trimestre del 2020 por las distintas oleadas de contagio, por lo que la prioridad de Colonial ha sido en todo momento, asegurar la salud y la seguridad de todos nuestros equipos, clientes y proveedores.

En este contexto, Colonial ha seguido ofreciendo todos los servicios con los máximos estándares de seguridad y calidad.

Nuestra actividad permanece estable y los resultados a cierre del ejercicio reflejan la fortaleza de la cartera de Colonial y la resistencia de su modelo de negocio.

Desde el inicio de la crisis, el equipo gestor de Colonial ha realizado una serie de medidas para fortalecer la posición del Grupo en un escenario complejo. Destacan los siguientes hitos:

Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Septiembre	Octubre/ Noviembre	Diciembre/ Enero
▶ Implementación del protocolo de COVID-19 en nuestros edificios	▶ Incremento de la liquidez con un préstamo sostenible de 200 €m	▶ Las agencias S&P y Moody's confirman el <i>rating</i> BBB+ y Baa2	▶ Pre-alquiler de Marceau a Goldman Sachs	▶ Sólidos Resultados 2T 2020	▶ Venta de 2 activos secundarios en Barcelona	▶ 500 €m de emisión de bonos ▶ Colonial 300 €m de <i>Liability Management</i>	▶ Desinversiones de activos por 413 €m con prima sobre GAV
▶ Venta de 2 activos no <i>Core</i> con una prima >20%	▶ Más de 3.000 m ² firmados, +10% vs ERV +50% <i>released spread</i>	▶ Emisión 500 €m en bonos, aumentando la liquidez más allá de 2.500 €m	▶ Acuerdos 1ª ola con todos los clientes en España	▶ Emisión de bonos de SFL por 500 €m	▶ 161 €m <i>Liability Management</i> SFL	▶ Firma de una nueva línea de financiación “ <i>Credit facility</i> ” de 1.000 €m	▶ Sólidos Resultados Anuales 2020
▶ Aplazamiento de programa de <i>capex</i> en 60 €m (Méndez Álvaro)		▶ Publicación de los resultados del 1T 20, con desocupación al 2%	▶ Dividendo estable de 20 €Cts./acción aprobado por JGA	▶ Venta Logístico ▶ Confirmación de la opción de compra firmada en 2019		▶ Sólidos Resultados 3T 2020	

Registro a valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo registra sus inversiones inmobiliarias a su valor razonable con cambios en la partida de "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado (véase nota 20.5). Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes (Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation en España, y CBRE y Cushman & Wakefield, en Francia), de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

En la nota 4.4 en referencia a la norma de valoración de las inversiones inmobiliarias, puede encontrarse la sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad.

Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros, Emisiones de obligaciones y valores similares y Emisiones de pagarés

Las operaciones de financiación mencionadas en la tabla anterior se describen en la Nota 15.

Ingresos por arrendamiento

Según lo indica anteriormente, durante el ejercicio 2020 el Grupo ha concedido bonificaciones y aplazamientos a sus arrendatarios.

Las bonificaciones han representado un 4,5% del importe de la cifra de negocios del ejercicio 2020, de las cuales han quedado registradas, en dicho ejercicio, en el estado de resultado consolidado 6.118 miles de euros, quedando el resto pendiente de incorporar en los próximos ejercicios (Nota 4.15.2).

Los aplazamientos concedidos han ascendido a 19.505 miles de euros, de los cuáles 13.559 miles de euros ya han sido cobrados a 31 de diciembre de 2020.

3. Distribución del resultado de la Sociedad dominante

En atención al resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad dominante del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, que ha ascendido a 27.010 miles de euros de pérdidas, el resultado será distribuido a ganancias acumuladas.

El consejo de administración de la Sociedad dominante someterá a la aprobación de la junta de accionistas una propuesta de distribución de 0,20 euros por acción, que, atendiendo al actual número de acciones emitidas, supondría un total máximo de 101.623 miles de euros, mediante devolución de prima de emisión. El importe definitivo será determinado con carácter previo a su distribución en función de las acciones que la Sociedad dominante mantenga en autocartera (Nota 14.6 y 14.7).

Asimismo, durante los últimos 5 ejercicios la Sociedad dominante ha distribuido las siguientes cantidades:

▼ Miles de euros

	2015	2016	2017	2018	2019
Dividendos distribuidos	47.833	62.749	77.619	101.567	101.551

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 las cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

4.1 COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Las combinaciones de negocios se contabilizan por el método de adquisición.

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 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 consolidado o en el otro resultado consolidado, según corresponda.

Deterioro del fondo de comercio

El fondo de comercio no está sujeto a amortización y se somete anualmente a pruebas de deterioro del valor, o con más frecuencia en caso de sucesos o cambios en las circunstancias que indiquen que podría haber sufrido deterioro del valor. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los que hay flujos de entrada de efectivo identificables por separado que sean en gran medida independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

4.2 ACTIVOS INTANGIBLES

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.

4.3 INMOVILIZADO MATERIAL

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 4.4.

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 las reparaciones y mantenimientos se cargan en el estado de resultado 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 15
Otro inmovilizado material	4 a 10	5 a 50

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta (Nota 20.5) o retiro de un activo (Nota 20.7) del presente epígrafe se determinan como la diferencia entre el precio de venta y su valor neto contable, reconociéndose en el estado de resultado consolidado.

4.4 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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 consolidado (Nota 20.7).

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 consolidado (Nota 20.6). 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, realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el comité internacional de estándares de valoración (IVSC).

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 (jerarquía del valor razonable de nivel 3) a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation en España, tanto para los ejercicios 2020 como 2019 y en Francia CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield tanto para los ejercicios 2020 como 2019), 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 2020 y 2019 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 más relevantes de dicho método a los efectos del análisis de sensibilidad son la determinación de los ingresos netos y la tasa de rentabilidad, especialmente al tratarse de un modelo de descuento de flujos a 10 años. El resto de las variables consideradas, si bien son tenidas en consideración para la determinación del valor razonable, se considera que no son claves, por lo que no se incluye información cuantitativa, ni se procede a sensibilizarlas, dado que las variaciones razonables que en ellas podrían producirse no supondrían un cambio significativo en los valores razonables de los activos.

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 2020 y 2019, se detallan en los siguientes cuadros:

Brutas		
<i>Yields (%) – Oficinas</i>	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,37	4,35
Total cartera	4,38	4,37
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,24	4,27
Total cartera	4,27	4,30
París – Prime Yield		
Cartera en explotación	3,03	3,14
Total cartera	3,01	3,02

▼ **Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2020**

Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona					
Cartera en explotación	-1,75	1,0	3,5	4,5	2,75
Total cartera	-1,75	1,0	3,5	4,5	2,75
Madrid					
Cartera en explotación	-2,0	0,75	4,0	5,0	3,0
Total cartera	-2,0	0,75	4,0	5,0	3,0
París					
Cartera en explotación	0,0	0,5	1,0	1,5	1,5
Total cartera	0,0	0,5	1,0	1,5	1,5

▼ **Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2019**

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	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Total cartera	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5

Las hipótesis de la estimación de incremento de rentas utilizadas por los tasadores para determinar el valor de la cartera de activos de Barcelona y Madrid han sufrido una corrección motivada por el COVID-19, si bien, dicha variación queda compensada en los ejercicios posteriores.

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 2020 y 2019, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios: inmovilizado material –uso propio, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta:

▼ **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 2020	12.020.024	912.800	(780.310)
Diciembre 2019	12.196.429	878.506	(755.998)

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

▼ Miles de euros	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Epígrafes del estado de situación financiera consolidado		
Inmovilizado material – Uso propio	37.494	36.973
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	11.515.620	11.796.117
Existencias (Nota 12)	52.409	48.196
Activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 24)	281.959	176.434
Incentivos al alquiler (Nota 13)	81.493	86.733
Derechos de arrendamiento adquiridos	1.002	3.994
Total Epígrafes del estado de situación financiera consolidado	11.969.977	12.148.447
Plusvalías latentes activos registrados bajo NIC 16	39.568	37.726
Plusvalías latentes otros activos	10.479	4.256
Pagos pendientes	–	6.000
Valoración	12.020.024	12.196.429

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2020 y 2019 derivados del alquiler de inversiones inmobiliarias han ascendido a 341.669 y 354.514 miles de euros (Nota 20.1), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” del estado de resultado consolidado.

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 4.18).

4.5 DETERIORO DEL VALOR DEL INMOVILIZADO MATERIAL

A la fecha de cada cierre, Grupo 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.

4.6 INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Clasificación

El grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de valoración:

- ▶ aquellos que se valoran con posterioridad a valor razonable (ya sea con cambios en resultados o en otro resultado global), y
- ▶ aquellos que se valoran a coste amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos valorados a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en el estado de resultado o en el otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, esto dependerá de si el grupo

realizó una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar la inversión en patrimonio neto a valor razonable con cambios en otro resultado global.

El Grupo reclasifica las inversiones en deuda cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar esos activos.

Reconocimiento y baja en cuentas

Las compras y ventas convencionales de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en que el grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando expiran o se ceden los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros y el grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Valoración

En el momento de reconocimiento inicial, el grupo valora un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios en resultados, los costes de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costes de la transacción de activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen como gastos en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos se consideran en su totalidad al determinar si sus flujos de efectivo son únicamente el pago de principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La valoración posterior de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocio del grupo para gestionar el activo y de las características de los flujos de efectivo del activo. Hay tres categorías de valoración en las que el grupo clasifica sus instrumentos de deuda:

- ▶ **Coste amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando esos flujos de efectivo representan sólo pagos de principal e intereses se valoran a coste amortizado. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja cuando se den de baja se reconoce directamente en el resultado del ejercicio. Las pérdidas por deterioro del valor se presentan como una partida separada en el estado de resultado.
- ▶ **Valor razonable con cambios en otro resultado global:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para vender los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan sólo pagos de principal e intereses, se valoran a valor razonable con cambios en otro resultado global. Los movimientos en el importe en libros se llevan a otro resultado global, excepto para el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro del valor, ingresos ordinarios por intereses y ganancias o pérdidas por diferencias de cambio que se reconocen en resultados. Cuando el activo financiero se da de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado global se reclasifica desde patrimonio neto a resultados y se reconoce en gastos financieros. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se presentan en gastos financieros y el gasto por deterioro del valor se presenta como una partida separada en el estado de resultado.
- ▶ **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen el criterio para a coste amortizado o para a valor razonable con cambios en otro resultado global se reconocen a valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o una pérdida en una inversión en deuda que se reconozca con posterioridad a valor razonable con cambios en resultados se reconoce en resultados y se presenta neta en el estado de resultado dentro de gastos financieros en el ejercicio en que surge.

Instrumentos de patrimonio neto

El grupo valora posteriormente todas las inversiones en patrimonio neto a valor razonable. Cuando la dirección del grupo ha optado por presentar las ganancias y pérdidas en el valor razonable de las inversiones en patrimonio neto en otro resultado global, no hay reclasificación posterior de las ganancias y pérdidas en el valor razonable a resultados siguiendo a la baja en cuentas de la inversión. Los dividendos de tales inversiones siguen reconociéndose en el resultado del ejercicio como otros ingresos cuando se establece el derecho de la sociedad a recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en gastos financieros en el estado de resultado cuando sea aplicable. Las pérdidas por deterioro del valor (y reversiones de las pérdidas por deterioro del valor) sobre inversiones en patrimonio neto valoradas a valor razonable con cambios en otro resultado global no se presentan separadamente de otros cambios en el valor razonable.

Deterioro del valor

El grupo evalúa sobre una base prospectiva las pérdidas de crédito esperadas asociadas con sus activos a coste amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado global. La metodología aplicada para deterioro del valor depende de si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito.

Para los deudores comerciales, dada la composición de la cartera del Grupo, formada por empresas de reconocido prestigio y contrastada solvencia financiera, el bajo historial de pérdidas procedentes de los saldos de deudores en los últimos 10 ejercicios, incluidos los años de crisis financiera, el Grupo ha estimado que el deterioro por pérdida esperada de dichos activos financieros no es significativo (Nota 13).

4.7 DEUDORES

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.

4.8 EFECTIVO Y MEDIOS EQUIVALENTES

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.

4.9 INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO PROPIO

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 minorando 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 consolidado.

4.10 PROVISIONES Y PASIVOS CONTINGENTES

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 18.

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.

4.11 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 2020 y 2019, la Sociedad dominante no mantiene provisión alguna por este concepto.

Compromisos por pensiones

Durante el ejercicio 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, 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 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 2020 el pasivo neto por prestaciones definidas asciende a 1.215 miles de euros (1.018 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Pagos basados en acciones

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 servicios recibidos, salvo que el de los instrumentos de patrimonio cedidos sea más fiable, 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. En el caso de los planes descritos en la nota 21, se ha optado por valorarlos al importe de los instrumentos de patrimonio cedidos.

4.12 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

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 descontados. En la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se ha tomado como referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Solventis A.V., S.A., tanto para el ejercicio 2020 como para el 2019).

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 global 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 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 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 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 el otro resultado global consolidado se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en el otro resultado global 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 consolidado se transfieren al resultado consolidado neto del periodo.

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.

4.13 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.

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.

4.14 IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS

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 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 las ganancias del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en el estado de resultado 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 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 2020. 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 número 6/08.

Régimen SOCIMI

Con efectos 1 de enero de 2017, 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 las 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 las 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 periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo 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 periodos 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 o igual 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*”) sobre la plusvalía latente en el momento de la opción, 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 70% 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% no resulta de aplicación, siempre que los accionistas significativos cumplan con sus obligaciones de tributación mínima según la normativa SIIC.

4.15 INGRESOS Y GASTOS

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 NIIF 16, 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 2020 y 2019, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento de inmuebles-Arrendador

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 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.

En relación con la modificación de la NIIF 16 derivada de la situación generada por la pandemia, la Sociedad dominante ha considerado las ayudas concedidas a los arrendatarios como modificaciones del contrato inicial, registrándolas como un incentivo al alquiler, excepto para aquellos casos de menor cuantía, en que han sido registrados directamente contra el estado de resultado consolidado, minorando el importe neto de la cifra de negocios.

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. 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 consolidado en la fecha en que son exigibles por el Grupo.

Arrendamiento de inmuebles-Arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

En relación con la modificación de la NIIF 16 derivada de la situación generada por la pandemia, la Sociedad dominante ha considerado las ayudas recibidas de los arrendadores de los espacios alquilados por su sociedad dependiente Utopicus como si se tratara de un pago por arrendamiento variable, registrando su impacto directamente contra el estado de resultado consolidado.

4.16 COSTES POR INTERESES

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de inversiones inmobiliarias o existencias (Notas 10 y 12), 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.

4.17 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, entendiendo 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.

4.18 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 consolidado. Los importes repercutidos por estos conceptos en los ejercicios 2020 y 2019 ha ascendido a 63.202 y 64.155 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 2020 y 2019, incluidos dentro del epígrafe "Beneficio de explotación" del estado de resultado consolidado, ascienden a 88.182 y 91.726 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.

4.19 TRANSACCIONES CON PARTES 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.

4.20 ACTIVOS CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA

Los activos clasificados como 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 clasificados como 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.

4.21 EXISTENCIAS

Las existencias, constituidas por terrenos, promociones en curso y terminadas, se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución.

El coste de ejecución recoge los gastos directos e indirectos necesarios para su construcción, así como de los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando dicho proceso tenga una duración superior a un año.

Las entregas a cuenta, fruto de la suscripción de contratos de opción de compra, se registran como anticipos de existencias y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas.

El Grupo registra las oportunas pérdidas por deterioro del valor de existencias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado.

El valor de mercado se determina periódicamente a través de valoraciones de expertos independientes (Jones Lang LaSalle) que han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el comité internacional de estándares de valoración (IVSC).

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.

4.22 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 4.12). Se estima que el riesgo de crédito no es significativo a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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 2020 – Miles de euros**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	-	287	-
No calificados de cobertura	-	-	-
Total activos (Nota 16)	-	287	-
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	-	19.775	-
No calificados de cobertura	-	-	-
Total pasivos (Nota 16)	-	19.775	-

▼ **31 de diciembre de 2019 – Miles de euros**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	-	25.379	-
No calificados de cobertura	-	-	-
Total activos (Nota 16)	-	25.379	-
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	-	1.792	-
No calificados de cobertura	-	1.665	-
Total pasivos (Nota 16)	-	3.457	-

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 2020 como de 2019 no existen instrumentos que puedan tener efecto dilutivo significativo sobre el número promedio de acciones ordinarias de la Sociedad dominante.

El plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante se liquida anualmente. Las liquidaciones de los ejercicios 2020 y 2019 se realizan mediante la entrega de acciones que la Sociedad dominante mantiene en autocartera con carácter previo. Dichas entregas de acciones no tienen efecto relevante o material sobre el beneficio diluido por acción.

▼ Miles de euros

	2020	2019
Resultado consolidado atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante:	2.387	826.799
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número promedio de acciones ordinarias (en miles)	507.139	507.661
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	0,01	1,63
Resultado diluido por acción:	0,01	1,63

6. Información financiera por segmentos

6.1 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 en vigor a 31 de diciembre de 2020 y 2019 y que se ha utilizado por la dirección del Grupo para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

El segmento de patrimonio (o negocio tradicional) recoge la actividad asociada arrendamientos de oficinas, mientras que el segmento de negocio flexible recoge la actividad asociada al *coworking* o espacios flexibles de oficinas.

6.2 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 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 las ganancias 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 2020 – Miles de euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto				
Ingresos								
Cifra de negocios (Nota 20.1)	46.559	102.952	182.424	2.776	334.711	6.958	–	341.669
Otros ingresos (Nota 20.2)	4	2	3.999	–	4.005	–	977	4.982
Beneficio neto por ventas de activos (Nota 20.5)	340	718	–	556	1.614	–	–	1.614
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20.7)	(82.232)	(166.993)	176.526	(6.353)	(79.052)	–	–	(79.052)
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20.6)	(248)	(194)	–	–	(442)	(46)	1.031	543
Beneficio / (Pérdida) de explotación	(38.477)	(72.783)	351.080	(5.958)	233.862	1.360	(49.857)	185.365
Resultado financiero (Nota 20.8)	–	–	–	–	–	–	(120.558)	(120.558)
Resultado antes de impuestos	–	–	–	–	–	–	64.807	64.807
Resultado consolidado neto	–	–	–	–	–	–	62.817	62.817
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 14.6)	–	–	–	–	–	–	(60.430)	(60.430)
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 5)	–	–	–	–	–	–	2.387	2.387

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

▼ Miles de euros

	Negocio Tradicional	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios (Nota 20.1)	6.917	–	–	6.917
Beneficio / (Pérdida) de explotación	–	(6.917)	–	(6.917)

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

▼ Miles de euros

	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Activo								
Fondo de comercio	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos intangibles, activos por derechos de uso, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 8, 9, 10, 12 y 24)	1.417.910	3.050.837	7.345.231	38.923	11.852.901	24.788	44.711	11.922.400
Activos financieros	8.855	17.766	514	313	27.448	1.680	268.768	297.896
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	-	-	87.053	87.053
Deudores comerciales y otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	47.627	47.627
Total Activo	1.426.765	3.068.603	7.345.745	39.236	11.880.349	26.468	448.159	12.354.976

▼ Miles de euros

	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Notas 15)	-	-	-	-	-	-	324.388	324.388
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	4.341.656	4.341.656
Emisión papel comercial (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	235.000	235.000
Instrumentos financieros derivados (Nota 16)	-	-	-	-	-	-	19.775	19.775
Pasivos por arrendamiento (Nota 8)	-	-	-	-	-	-	12.031	12.031
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	-	-	-	-	-	-	115.438	115.438
Otros Pasivos	-	-	-	-	-	-	473.524	473.524
Total Pasivo	-	-	-	-	-	-	5.521.812	5.521.812

▼ Miles de euros

	Patrimonio (Negocio tradicional)				Total Patrimonio	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto				
Otra información								
Inversiones en inmovilizado intangibles, material, inversiones inmobiliarias y existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta	34.549	60.166	119.912	1	214.628	6.266	2.816	223.710
Amortizaciones	(29)	(1.516)	–	–	(1.545)	(2.796)	(2.801)	(7.142)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferente a las amortizaciones del periodo:								
Variación de provisiones (Nota 20.4)	(94)	(151)	(888)	(14)	(1.147)	(419)	2.483	917
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20.7)	(82.232)	(166.993)	176.526	(6.353)	(79.052)	–	–	(79.052)
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20.6)	(248)	(194)	–	–	(442)	(46)	1.031	543

▼ Información por segmentos 2019 – Miles de euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto				
Ingresos								
Cifra de negocios (Nota 20.1)	46.466	97.925	198.710	5.928	349.029	5.485	–	354.514
Otros ingresos (Nota 20.2)	6	53	7.403	–	7.462	–	2.155	9.617
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de activos (Nota 20.5)	3.949	9.569	–	6.406	19.924	–	–	19.924
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20.7)	171.813	176.502	526.889	(1.505)	873.699	–	–	873.699
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20.6)	(27)	(35)	(3)	–	(65)	(391)	(61.438)	(61.894)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	218.504	271.066	722.659	10.588	1.222.817	169	(112.116)	1.110.870
Resultado financiero (Nota 20.8)	–	–	–	–	–	–	(96.088)	(96.088)
Resultado antes de impuestos	–	–	–	–	–	–	1.014.782	1.014.782
Resultado consolidado neto	–	–	–	–	–	–	992.523	992.523
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 14.6)	–	–	–	–	–	–	(165.724)	(165.724)
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 5)	–	–	–	–	–	–	826.799	826.799

Las transacciones más significativas que se realizaron entre segmentos durante el ejercicio 2019 fueron las siguientes:

▼ Miles de euros

	Negocio Tradicional	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios (Nota 20.1)	3.272	–	–	3.272
Beneficio / (Pérdida) de explotación	–	(3.272)	–	(3.272)

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

▼ Miles de euros

	Patrimonio (Negocio tradicional)				Total Patrimonio	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto				
Activo								
Fondo de comercio	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos intangibles, activos por derechos de uso, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 8, 9, 10, 12 y 24)	1.529.294	3.399.970	7.046.253	49.576	12.025.093	22.258	42.983	12.090.334
Activos financieros	1.617	4.477	8.225	(314)	14.005	1.695	260.135	275.835
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	-	-	74.891	74.891
Deudores comerciales y otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	60.451	60.451
Total Activo	1.530.911	3.404.447	7.054.478	49.262	12.039.098	23.953	438.460	12.501.511

▼ Miles de euros

	Patrimonio (Negocio tradicional)				Total Patrimonio	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto				
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	445.605	445.605
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	3.803.168	3.803.168
Emisión papel comercial (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	626.000	626.000
Instrumentos financieros derivados (Nota 16)	-	-	-	-	-	-	3.457	3.457
Pasivos por arrendamiento (Nota 8)	-	-	-	-	-	-	14.393	14.393
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	-	-	-	-	-	-	158.178	158.178
Otros Pasivos	-	-	-	-	-	-	490.213	490.213
Total Pasivo	-	-	-	-	-	-	5.541.014	5.541.014

▼ Miles de euros

	Patrimonio (Negocio tradicional)				Total Patrimonio	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto				
Otra información								
Inversiones en inmovilizado intangible, material, inversiones inmobiliarias y existencias	129.710	71.376	60.297	622	262.005	2.338	3.236	267.579
Amortizaciones	(25)	(1.733)	(492)	–	(2.250)	(2.497)	(2.193)	(6.940)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferente a las amortizaciones del periodo:								
Variación de provisiones (Nota 20.4)	25	235	47	(2)	305	(85)	6.740	6.960
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20.7)	171.813	176.502	526.889	(1.505)	873.699	–	–	873.699
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20.6)	(27)	(35)	(3)	–	(65)	(391)	(61.438)	(61.894)

7. Fondo de comercio

El fondo de comercio registrado al 31 de diciembre del 2018 era consecuencia de la combinación de negocios con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes, y fue asignado a una única unidad generadora de efectivo, la cual correspondía a la cartera estructurada de activos inmobiliarios adquirida mediante la combinación de negocios con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

La Sociedad dominante consideraba que la variación de valor registrada por la cartera estructurada adquirida mediante la combinación de negocios de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. con posterioridad a la fecha de toma de control, representa la materialización de las expectativas existentes a la fecha de dicha combinación.

Los administradores de la Sociedad dominante consideraron que lo más razonable para poder valorar los flujos de efectivo asociados a la cartera estructurada de activos adquirida (activos inmobiliarios), y compararlos de forma homogénea con las valoraciones de los activos inmobiliarios realizadas por tasadores expertos independientes, era utilizar el mismo horizonte temporal que el utilizado por los tasadores para valorar dichos activos inmobiliarios, quienes utilizan un horizonte temporal de 10 años de conformidad con la práctica habitual en el mercado. Asimismo, las expectativas de valor de los administradores de la Sociedad dominante se fundamentaban en su amplia experiencia en el sector inmobiliario, así como en la alta calidad de los activos en cartera y de sus clientes, que se traducían en altos niveles de ocupación y fidelización, hecho que les permitió realizar estimaciones razonables en un horizonte temporal de 10 años.

Durante el ejercicio 2019, el importe del fondo de comercio quedó íntegramente deteriorado.

8. Arrendamientos

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

8.1 ACTIVOS POR DERECHOS DE USO

▼ Miles de euros	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Inmovilizado material	10.538	12.787
Activos por derecho de uso	10.538	12.787

8.2 IMPUESTOS DIFERIDOS POR DERECHO DE USO

▼ Miles de euros	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Impuesto diferido de activo por derechos de uso (Nota 19)	333	369
Impuesto diferido por derechos de uso	333	369

8.3 PASIVOS POR ARRENDAMIENTO

▼ Miles de euros	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Pasivos por arrendamiento no corriente	10.058	12.262
Pasivos por arrendamiento corriente	1.973	2.131
Pasivo por arrendamiento	12.031	14.393

8.4 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS COMO ARRENDATARIA

La sociedad dependiente Utopicus tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los contratos en vigor, teniendo en cuenta las repercusiones de gastos, incrementos futuros de IPC y otras actualizaciones de rentas pactadas:

▼ Miles de euros	2020	2019
Hasta 12 meses	3.222	2.152
Entre 1 y 5 años	8.385	5.150
Más de 5 años	1.172	276
Total cuotas mínimas arrendamientos operativos – como arrendataria	12.779	7.578

Estos importes corresponden a los contratos de arrendamiento firmados por la sociedad dependiente Utopicus por los locales donde realiza su actividad.

8.5 IMPACTOS EN EL ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO

Los impactos en el estado de resultado consolidado se presentan en la tabla siguiente:

▼ Miles de euros

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Amortizaciones	(1.430)	(1.682)
Gastos financieros (Nota 20.8)	(622)	(819)
Total	(2.052)	(2.501)

9. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado han sido los siguientes:

▼ Miles de euros

	Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado material	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2018	37.632	5.700	43.332
<i>Coste de adquisición</i>	44.789	13.553	58.342
<i>Amortización acumulada</i>	(3.859)	(7.853)	(11.712)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	(3.298)	–	(3.298)
Adiciones	6.657	2.476	9.133
Dotación a la amortización	(1.079)	(1.392)	(2.471)
Retiros	(187)	(115)	(302)
Trasposos	70	(70)	–
Deterioro del valor (Nota 20.7)	1.208	–	1.208
Saldo a 31 de diciembre de 2019	44.301	6.599	50.900
<i>Coste de adquisición</i>	51.280	15.684	66.964
<i>Amortización acumulada</i>	(4.889)	(9.085)	(13.974)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	(2.090)	–	(2.090)
Adiciones	5.283	2.542	7.825
Dotación a la amortización	(1.496)	(1.443)	(2.939)
Retiros	(89)	(34)	(123)
Trasposos	–	–	–
Deterioro del valor (Nota 20.7)	1.078	–	1.078
Saldo a 31 de diciembre de 2020	49.077	7.664	56.741
<i>Coste de adquisición</i>	56.446	17.864	74.310
<i>Amortización acumulada</i>	(6.357)	(10.200)	(16.557)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	(1.012)	–	(1.012)

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 42, rue Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El coste de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la partida “Inmuebles para uso propio”.

A 31 de diciembre de 2020, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los activos por importe de 1.078 miles de euros, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes (Nota 4.3). En el ejercicio 2019 se registró una reversión del deterioro del valor de los activos de 1.208 miles de euros.

10. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación han sido los siguientes:

▼ Miles de euros	Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Anticipos de inmovilizado	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2018	10.497.556	585.577	-	11.083.133
Adiciones	155.137	97.761	1.000	253.898
Retiros (Nota 20.5)	(641)	(17.321)	-	(17.962)
Traspasos (Notas 9, 12 y 24)	(567.859)	203.250	-	(364.609)
Variaciones de valor (Nota 20.7)	831.407	11.250	-	842.657
Saldo a 31 de diciembre de 2019	10.915.600	880.517	1.000	11.797.117
Adiciones	40.187	162.251	-	202.438
Altas perímetro (Nota 2.6)	-	4.157	-	4.157
Retiros (Nota 20.5)	(131.918)	-	(500)	(132.418)
Traspasos (Nota 24)	(259.011)	(18.481)	-	(277.492)
Variaciones de valor (Nota 20.7)	(35.520)	(42.162)	-	(77.682)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	10.529.338	986.282	500	11.516.120

10.1 MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO 2020

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad dominante ha ejecutado una de las opciones de compra sobre una planta de un inmueble de Madrid por un importe total 5.086 miles de euros, incluidos gastos, y ha supuesto una baja del anticipo registrado en el ejercicio 2019 por importe de 500 miles de euros.

El resto de las adiciones del ejercicio 2020 corresponden a inversiones realizados en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 197.352 miles de euros, incluidos 10.047 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Con fecha 2 de julio de 2020, la Sociedad dominante ha adquirido el 50% del capital social de la sociedad dependiente Wittywood, S.L., lo que ha supuesto un alta de perímetro por importe de 4.157 miles de euros (Nota 2.6).

Las bajas del ejercicio 2020, por importe total de venta de 146.800 miles de euros han supuesto un beneficio de 8.478 miles de euros, incorporando los costes indirectos de la venta (Nota 20.5). Las operaciones realizadas han sido la venta de un piso y un inmueble sitios en Madrid, dos inmuebles sitios en Barcelona y un hotel en Almería.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 se han registrado bajas por sustitución por importe total de 439 miles de euros.

Durante el ejercicio 2020, se han reclasificado 3 inmuebles al epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado, por importe total de 277.492 miles de euros (Nota 24).

10.2 MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO 2019

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad dominante adquirió un inmueble en Barcelona, así como una planta de un edificio de Madrid por importe conjunto de 108.868 miles de euros. Asimismo, firmó dos opciones de compra de dos plantas sobre el mismo edificio de Madrid, lo supuso un anticipo de 1.000 miles de euros.

El resto de las adiciones del ejercicio 2019 correspondían a inversiones realizados en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 144.030 miles de euros, incluidos 4.882 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Las bajas del ejercicio 2019, por importe total de venta de 22.950 miles de euros generaron un beneficio de 3.873 miles de euros, incorporando los costes indirectos de la venta (Nota 20.5). Las principales operaciones fueron la venta de unos locales sitios en Madrid, un local sito en Tenerife y unos terrenos sitios en Barcelona.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2019 se registraron bajas por sustitución por importe total de 62 miles de euros.

Durante el ejercicio 2019, se reclasificaron 19 inmuebles al epígrafe “Activos clasificados como mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado, por importe total de 364.609 miles de euros (Nota 24).

10.3 VARIACIONES DE VALOR DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado consolidado recoge los resultados por revalorización de las inversiones inmobiliarias, que han supuesto una pérdida de 77.682 miles de euros en el ejercicio 2020 (842.657 miles de euros de beneficio en el ejercicio 2019) (Nota 20.7), respectivamente, de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Nota 4.4).

10.4 COSTES FINANCIEROS CAPITALIZADOS

El detalle de los costes financieros capitalizados como más coste de las inversiones inmobiliarias se detalla en el siguiente cuadro (Nota 20.9):

▼ Miles de euros

	Capitalizado en el periodo	Tipo de interés medio
Ejercicio 2020		
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	4.570	2,22%
Subgrupo SFL	5.477	1,43%
Total ejercicio 2020	10.047	
Ejercicio 2019		
Subgrupo SFL	4.882	1,44%
Total ejercicio 2019	4.882	

10.5 OTRA INFORMACIÓN

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado en curso es la siguiente:

▼ Superficie total (m²) inversiones inmobiliarias

	Inversiones inmobiliarias		Inmovilizado en curso (**)		Total	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Barcelona (*)	365.412	407.916	47.196	25.179	412.608	433.095
Madrid	592.013	554.978	210.391	166.556	802.404	721.534
Resto España	63.150	199.159	23.557	24.741	86.707	223.900
París (*)	344.291	356.215	84.489	86.003	428.780	442.218
	1.364.866	1.518.268	365.633	302.479	1.730.499	1.820.747

(*) Para el ejercicio 2020 y 2019, 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), y del inmueble Torre Europa, 46-48 (perteneciente a Inmocol Torre Europa, S.A. participado en un 50% por la Sociedad dominante). Adicionalmente, para el ejercicio 2020 se incluye un terreno en la calle Llacuna, 42 (perteneciente a Wittywood, S.L. participado en un 50% por la Sociedad dominante).

(**) No se incluyen 20.276 m² de superficie de la sociedad dependiente Peñalvento por estar clasificado el activo en el epígrafe de “Existencias” (Nota 12) ni 39.879 m² de superficie (99.153 m² en el ejercicio 2019) de activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de “Activos clasificados como mantenidos para la venta”.

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios cuyo valor contable asciende a 1.176.881 miles de euros, en garantía de deudas por importe de 272.780 miles de euros (Nota 15.7). A 31 de diciembre de 2019, los importes anteriores ascendían a 1.189.474 y 274.860 miles de euros, respectivamente.

11. Activos financieros no corrientes

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado han sido los siguientes:

▼ Miles de euros	31 de diciembre de 2019	Altas	Retiros	31 de diciembre de 2020
Depósitos y fianzas constituidos	33.585	1.496	(6.034)	29.047
Total activos financieros a coste amortizado	33.585	1.496	(6.034)	29.047

▼ Miles de euros	31 de diciembre de 2018	Altas	Retiros	31 de diciembre de 2019
Depósitos y fianzas constituidos	31.863	1.722	–	33.585
Total activos financieros a coste amortizado	31.863	1.722	–	33.585

11.1 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.

12. Existencias

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado es la siguiente

▼ Miles de euros	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	48.196	46.587
Adiciones	4.213	1.609
Saldo final	52.409	48.196

Las existencias corresponden al edificio de oficinas que el Grupo está promoviendo para un tercero. El Grupo ha recibido en total 28.287 miles de euros en concepto de pagos a cuenta (Nota 17) (21.215 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

El coste financiero capitalizado durante el ejercicio 2020 ha ascendido a 460 miles de euros, a un tipo de interés medio de 2,22% (184 miles de euros a un tipo medio de 2,12% durante el ejercicio 2019).

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y Otros activos no corrientes

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

▼ Miles de euros	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Cientes por ventas y prestación de servicios	12.945	–	14.403	–
Cientes por venta de inmuebles	648	–	14.070	–
Periodificación incentivos al arrendamiento	21.690	59.803	20.523	66.210
Otros deudores (Nota 13.4)	90.380	–	91.034	–
Otros activos	138	26.832	318	8.233
Deterioro del valor de crédito				
Cientes por ventas y prestación de servicios	(10.635)	–	(3.990)	–
Otros deudores (Nota 13.4)	(85.473)	–	(85.473)	–
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	29.693	86.635	50.885	74.443

13.1 CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Recoge, principalmente, las cantidades de las cuentas por cobrar de clientes del negocio de patrimonio del Grupo, con períodos de facturación mensual, trimestral o anual, no existiendo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 saldos vencidos significativos.

A cierre del ejercicio 2020 y 2019 no existen saldos vencidos no provisionados significativos.

13.2 CLIENTES POR VENTAS DE INMUEBLES

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad dominante recibió el pago aplazado por la venta de un activo que realizó en el ejercicio 2019 por importe de 13.750 miles de euros. Esta cantidad estaba garantizada por las compradoras mediante la constitución de hipoteca inmobiliaria de primer rango a favor de la Sociedad dominante.

13.3 PERIODIFICACIÓN INCENTIVOS AL ARRENDAMIENTO

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

En el ejercicio 2020, se han traspasado al epígrafe de “Activos clasificados como mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado el importe de 5.823 miles de euros, correspondiente a la periodificación de los incentivos al alquiler de tres inmuebles clasificados para la venta (Nota 24).

13.4 OTROS DEUDORES

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, en la partida “Otros deudores”, se recoge principalmente 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.

En la actualidad Nozar, S.A. sigue en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2020 y 2019, el estado de situación financiera consolidado adjunto recoge el deterioro de la totalidad del crédito comercial con la citada sociedad.

14. Patrimonio neto

14.1 CAPITAL SOCIAL

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social está representado por 508.114.781 acciones de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la CNMV, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, eran las siguientes:

Nombre o denominación social del accionista:	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Número de acciones (*)	% de participación	Número de acciones (*)	% de participación
Qatar Investment Authority (**)	102.675.757	20,21%	102.675.757	20,21%
Grupo Finaccess	80.028.647	15,75%	80.028.647	15,75%
Inmo S.L.	29.002.980	5,71%	29.002.980	5,71%
Aguila Ltd.	28.880.815	5,68%	28.880.815	5,68%
PGGM Vermogensbeheer B.V.	25.438.346	5,01%	25.438.346	5,01%
BlackRock Inc	15.343.358	3,02%	15.343.358	3,02%

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

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 Aguila Ltd. y BlackRock Inc. 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. Estos instrumentos financieros no implican, ni pueden implicar, la emisión de nuevas acciones de la Sociedad dominante.

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

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

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

14.2 PRIMA DE EMISIÓN

Durante el ejercicio 2019, el importe de la prima de emisión se vio reducido en 64.690 miles de euros como consecuencia del acuerdo de distribución de dividendo aprobado por la junta general de accionistas de fecha 14 de junio de 2019.

Con fecha 30 de junio de 2020, la junta general de accionistas ha acordado y distribuido dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 22.469 miles de euros.

14.3 VALORES PROPIOS

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

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Tramo libre	3.131.110	22.546	349.366	4.301
Contratos liquidez	229.500	1.894	229.500	1.878
Saldo final	3.360.610	24.440	578.866	6.179

Valores propios – Tramo libre

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

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial	349.366	4.301	543.260	3.748
Plan de recompra 2019	–	–	300.000	3.375
Plan de recompra 2020	3.000.000	21.042	–	–
Entrega de acciones plan incentivos (Nota 21)	(395.116)	(4.169)	(493.894)	(2.822)
Otras adquisiciones	176.860	1.372	–	–
Otras enajenaciones	–	–	–	–
Saldo final	3.131.110	22.546	349.366	4.301

Planes de recompra de acciones de la Sociedad dominante

Con fecha 30 de junio de 2020, la Sociedad dominante ha acordado llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias. El número máximo de acciones a adquirir asciende a 3.000.000, equivalentes 0,59% del capital social de la Sociedad dominante a dicha fecha. Con fecha 10 de diciembre de 2020 la Sociedad dominante ha dado por finalizado el plan de recompra de acciones.

Con fecha 10 de diciembre de 2019, la Sociedad dominante acordó llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias. El número máximo de acciones a adquirir ascendía a 300.000, equivalentes al 0,059% del capital social de la Sociedad dominante a dicha fecha. Con fecha 18 de diciembre de 2019 la Sociedad dominante finalizó el plan de recompra de acciones de forma anticipada.

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

La Sociedad dominante liquida anualmente las obligaciones correspondientes al cumplimiento del plan del ejercicio anterior mediante la entrega de acciones a los beneficiarios del plan de retribución, una vez evaluado el grado de cumplimiento de los indicadores en él establecidos (Nota 21.1).

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.

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 2020		31 de diciembre de 2019	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial	229.500	1.878	229.500	1.858
Contrato liquidez de fecha 11 de julio de 2017	–	16	–	20
Saldo final	229.500	1.894	229.500	1.878

Contrato de liquidez de fecha 11 de julio de 2017

Con fecha 11 de julio de 2017, la Sociedad dominante suscribió 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. El contrato se encuentra suspendido.

14.4 OTRAS RESERVAS

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

	Miles de euros					
	Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	Total
A 1 de enero de 2019	42.349	169.441	(2.078)	6.180	56.391	272.283
Revalorización – bruto	–	–	22.787	–	–	22.787
Impuesto diferido	–	–	–	–	–	–
Reclasificación a resultados – bruto	–	–	2.686	–	–	2.686
Impuesto diferido	–	–	(384)	–	–	(384)
Otro resultado global	–	–	25.089	–	–	25.089
Traspaso a/desde ganancias acumuladas	3.631	(27.468)	–	–	–	(23.837)
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>						
Pagos basados en acciones (Nota 21)	–	–	–	3.498	–	3.498
Transacciones con participaciones no dominantes	–	–	(608)	–	(1.196)	(1.804)
A 31 de diciembre de 2019	45.980	141.973	22.403	9.678	55.195	275.229

▼ Miles de euros

	Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	Total
A 1 de enero de 2020	45.980	141.973	22.403	9.678	55.195	275.229
Revalorización – bruto	–	–	(43.536)	–	–	(43.536)
Impuesto diferido	–	–	–	–	–	–
Participación no dominante en revalorización – bruto	–	–	–	–	–	–
Impuesto diferido	–	–	–	–	–	–
Reclasificación a resultados – bruto	–	–	1.676	–	–	1.676
Impuesto diferido	–	–	–	–	–	–
Otro resultado global	–	–	(41.860)	–	–	(68.684)
Traspaso a/desde ganancias acumuladas	8.787	–	–	–	–	8.787
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>						
Pagos basados en acciones (Nota 21)	–	–	–	2.732	–	2.732
Transacciones con participaciones no dominantes	–	–	–	–	–	–
A 31 de diciembre de 2020	54.767	141.973	(19.457)	12.410	55.195	244.888

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.

Otras reservas

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad dominante mantiene 169.439 miles de euros de reservas indisponibles. Adicionalmente, esta partida incluye la reserva de fusión generada por las operaciones descritas en la Nota 1, por importe de 27.468 miles de euros de saldo deudor.

14.5 GANANCIAS ACUMULADAS

Los movimientos en las ganancias acumuladas son los siguientes:

	2020	2019
▼ Miles de euros		
Saldo a 1 de enero	2.505.512	1.695.019
Beneficio neto del ejercicio (Nota 5)	2.387	826.799
Dotación a la reserva legal	(8.787)	(3.631)
Traspaso a/desde otras reservas (Nota 14.4)	–	27.468
<i>Partidas de otro resultado global reconocidas directamente en ganancias acumuladas:</i>		
Resultados por operaciones con acciones propias	(1.777)	(1.131)
Dividendos	(79.082)	(36.877)
Otras ganancias/(pérdidas)	280	(2.135)
Saldo a 31 de diciembre	2.418.533	2.505.512

Los resultados por operaciones con acciones propias corresponden a las entregas de acciones propias a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo (Nota 21.1), calculados como la diferencia entre el valor contable de las acciones entregadas y el importe de la obligación asumida por la Sociedad dominante (Nota 4.11).

14.6 PARTICIPACIONES NO DOMINANTES

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

	Torre Marenostrum, S.L.	Inmocol Torre Europa, S.A.	Subgrupo Utopicus	Subgrupo SFL	Wittywood, S.L.	Total
▼ Miles de euros						
Saldo a 31 de diciembre de 2018	26.576	11.600	101	1.252.105	–	1.290.382
Resultado del ejercicio	314	10	(435)	165.835	–	165.724
Dividendos y otros	–	1.000	365	(30.268)	–	(28.903)
Modificaciones de perímetro (Nota 2.6)	(26.726)	–	544	–	–	(26.182)
Instrumentos financieros de cobertura	(164)	–	–	1.042	–	878
Saldo a 31 de diciembre de 2019	–	12.610	575	1.388.714	–	1.401.899
Resultado del ejercicio	–	(1.163)	(266)	61.524	335	60.430
Dividendos y otros	–	–	–	(32.692)	(1)	(32.693)
Modificaciones de perímetro (Nota 2.6)	–	–	–	–	4.053	4.053
Instrumentos financieros de cobertura	–	–	–	(1.073)	–	(1.073)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	–	11.447	309	1.416.473	4.387	1.432.616

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

▼ **Miles de euros**

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(22.466)	(22.445)
Dividendo pagado por Washington Plaza a minoritarios	(10.801)	(8.299)
Otros	574	1.841
Total	(32.693)	(28.903)

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.

Información financiera resumida de las principales sociedades dependientes con participaciones no dominantes

En la siguiente tabla se muestra la información financiera resumida para las principales sociedades dependientes con participaciones no dominantes:

▼ **Sociedad dependiente – Miles de euros**

	%								
	no dominante	Activo no corriente	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	Ingresos ordinarios	Resultado del ejercicio	Resultado global total	Flujos de efectivo
Grupo SFL	18%	7.130.570	360.223	1.723.126	570.699	182.424	296.351	290.369	(43.081)
Inmocol Torre Europa	50%	16.775	5.463	–	568	–	(93)	(93)	3.550

15. Deudas con entidades de crédito, otros pasivos financieros, emisión de obligaciones y valores similares y emisión de pagarés

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

▼ 31 de diciembre de 2020 – Miles de euros

	Corriente					No corriente		Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos	6.433	194.999	75.700	-	-	-	270.699	277.132
Intereses	1.247	-	-	-	-	-	-	1.247
Gasto formalización deudas	(2.303)	(2.132)	(1.855)	(1.385)	(985)	-	(6.357)	(8.660)
Total deudas con entidades de crédito	5.377	192.867	73.845	(1.385)	(985)	-	264.342	269.719
Otros pasivos financieros:								
Cuentas corrientes	52.168	-	-	-	-	-	-	52.168
Intereses cuentas corrientes	27	-	-	-	-	-	-	27
Otros pasivos financieros	2.474	-	-	-	-	-	-	2.474
Total otros pasivos financieros	54.669	-	-	-	-	-	-	54.669
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	60.046	192.867	73.845	(1.385)	(985)	-	264.342	324.388
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisiones de bonos	249.700	289.600	306.200	493.300	1.000.000	2.000.000	4.089.100	4.338.800
Intereses	28.420	-	-	-	-	-	-	28.420
Gastos formalización deudas	(5.224)	(4.991)	(4.595)	(4.335)	(3.113)	(3.306)	(20.340)	(25.564)
Total emisión de obligaciones y valores similares	272.896	284.609	301.605	488.965	996.887	1.996.694	4.068.760	4.341.656
Emisiones de pagarés	235.000	-	-	-	-	-	-	235.000
Total emisión papel comercial	235.000	-	-	-	-	-	-	235.000
Total	567.942	477.476	375.450	487.580	995.902	1.996.694	4.333.102	4.901.044

▼ 31 de diciembre de 2019 – Miles de euros

	Corriente					No corriente		Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos	2.080	2.080	195.000	75.700	125.000	–	397.780	399.860
Intereses	895	–	–	–	–	–	–	895
Gasto formalización deudas	(2.242)	(2.179)	(1.618)	(1.227)	(264)	–	(5.288)	(7.530)
Total deudas con entidades de crédito	733	(99)	193.382	74.473	124.736	–	392.492	393.225
Otros pasivos financieros:								
Cuentas corrientes	–	49.866	–	–	–	–	49.866	49.866
Intereses cuentas corrientes	23	–	–	–	–	–	–	23
Otros pasivos financieros	2.491	–	–	–	–	–	–	2.491
Total otros pasivos financieros	2.514	49.866	–	–	–	–	49.866	52.380
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	3.247	49.767	193.382	74.473	124.736	–	442.358	445.605
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisiones de bonos	–	350.000	350.000	500.000	600.000	2.000.000	3.800.000	3.800.000
Intereses	26.302	–	–	–	–	–	–	26.302
Gastos formalización deudas	(4.576)	(4.542)	(4.220)	(3.672)	(3.303)	(2.821)	(18.558)	(23.134)
Total emisión de obligaciones y valores similares	21.726	345.458	345.780	496.328	596.697	1.997.179	3.781.442	3.803.168
Emisiones de pagarés	626.000	–	–	–	–	–	–	626.000
Total emisión papel comercial	626.000	–	–	–	–	–	–	626.000
Total	650.973	395.225	539.162	570.801	721.433	1.997.179	4.223.800	4.874.773

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecido durante el ejercicio 2020, surgidos de flujos de efectivo otros, se presentan en la siguiente tabla:

▼ Miles de euros	31 de diciembre de 2019	Flujos de efectivo	31 de diciembre de 2020
Préstamos	399.860	(122.728)	277.132
Emisión de pagarés	626.000	(391.000)	235.000
Emisiones de bonos	3.800.000	538.800	4.338.800
Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)	4.825.860	25.072	4.850.932
Efectivo y medios equivalentes	(216.781)	(51.772)	(268.553)
Endeudamiento financiero neto	4.609.079	(26.700)	4.582.379

15.1 EMISIONES DE OBLIGACIONES SIMPLES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

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

▼ Miles de euros						
Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Importe de la emisión	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
05-06-15	8 años	06-2023	2,728%	500.000	306.200	500.000
28-10-16	8 años	10-2024	1,450%	600.000	493.300	600.000
10-11-16	10 años	11-2026	1,875%	50.000	50.000	50.000
28-11-17	8 años	11-2025	1,625%	500.000	500.000	500.000
28-11-17	12 años	11-2029	2,500%	300.000	300.000	300.000
17-04-18	8 años	04-2026	2,000%	650.000	650.000	650.000
14-10-20	8 años	10-2028	1,350%	500.000	500.000	–
Total emisiones					2.799.500	2.600.000

Durante el mes de octubre de 2020, la Sociedad dominante, al amparo del programa EMTN “European Medium Term Note” ha realizado una nueva emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 500.000 miles euros, un cupón anual del 1,35%, con vencimiento en octubre de 2028, y un precio de emisión del 99,609% de su valor nominal.

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

Asimismo, durante en el mes de octubre de 2020, la Sociedad dominante ha amortizado anticipadamente una parte de los saldos vivos de las emisiones de obligaciones (*Liability Management*) con vencimiento junio de 2023 y octubre de 2024, por importes de 193.800 y 106.700 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad dominante es de 2.987.681 y 2.784.774 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 19 de diciembre de 2019, la CNMV ha aprobado la inscripción de la renovación y ampliación a 5.000.000 miles de euros en los registros oficiales del Folleto de Base de Renta Fija (*Euro Medium Term Note Programme*) de la Sociedad dominante.

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 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 2020 y 2019 se cumple la citada ratio.

15.2 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 2020	31 de diciembre de 2019
20-11-14	7 años	11-2021	1,875%	500.000	249.700	350.000
16-11-15	7 años	11-2022	2,250%	500.000	289.600	350.000
29-05-18	7 años	05-2025	1,500%	500.000	500.000	500.000
05-06-20	7 años	06-2027	1,500%	500.000	500.000	–
Total emisiones					1.539.300	1.200.000

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

Durante el mes de junio de 2020, SFL ha realizado una nueva emisión de obligaciones simples por un importe nominal de 500.000 miles de euros y vencimiento junio de 2027, con un cupón anual del 1,50% y un precio de emisión de 99,579% de su valor nominal.

Asimismo, durante el mes de septiembre de 2020, SFL ha amortizado anticipadamente una parte de los saldos vivos de las emisiones de obligaciones (*Liability Management*) con vencimiento noviembre 2021 y noviembre 2022, con importes que ascienden a 100.300 y 60.400 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.615.147 y 1.254.542 miles de euros, respectivamente.

15.3 EMISIÓN DE PAGARÉS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La sociedad dominante registró en la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) en el mes de diciembre 2018, un programa de papel comercial (*European Commercial Paper*) por un límite máximo de 300.000 miles de euros con vencimiento a corto plazo, ampliado posteriormente a 500.000 miles de euros. A 31 de diciembre de 2020 las emisiones vigentes ascienden a 70.000 miles de euros (239.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

15.4 EMISIÓN DE PAGARÉS DE SFL

En el mes de septiembre de 2018, la sociedad dependiente SFL, registró un programa de emisión de pagarés (NEU CP) a corto plazo por un importe máximo de 500.000 miles de euros siendo las emisiones vigentes a 31 de diciembre de 2020 y 2019 de 165.000 y 386.500 miles de euros, respectivamente.

15.5 FINANCIACIÓN SINDICADA DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

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

▼ Miles de euros

	Vencimiento	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	03-2022	–	–	375.000	–
Póliza de crédito	12-2023	–	–	500.000	–
Póliza de crédito	11-2025	500.000	–	–	–
Póliza de crédito (prorrogable anualmente durante dos años hasta 2027)	11-2025	500.000	–	–	–
Total financiación sindicada Sociedad dominante		1.000.000	–	875.000	–

Durante el mes de noviembre de 2020, la Sociedad dominante ha firmado una nueva línea de crédito por importe total de 1.000.000 miles de euros en sustitución de las dos líneas de crédito de vencimiento marzo 2022 y diciembre 2023 de límite total 875.000 miles de euros y que tenía disponible en su totalidad. La nueva línea de crédito se estructura en dos tramos de 500.000 miles de euros cada uno, con vencimiento 2025, ampliable en el segundo tramo hasta 2027. Dicha línea tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia GRESB.

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

Cumplimiento de ratios financieras

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad dominante cumple con todas las ratios financieras.

15.6 FINANCIACIÓN SINDICADA DE SFL

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

▼ Miles de euros

	Vencimiento	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	06-2024	390.000	–	390.000	–
Total financiación sindicada SFL		390.000	–	390.000	–

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

Cumplimiento de ratios financieras

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

15.7 PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA

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

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria (Nota 10.5)	272.780	1.189.729	274.860	1.194.435
Total préstamos con garantía hipotecaria	272.780	1.189.729	274.860	1.194.435

La Sociedad dominante mantiene un “préstamo sostenible” por importe de 75.700 miles de euros, cuyo margen variará según el *rating* que la Sociedad dominante obtenga en materia ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la Agencia de sostenibilidad GRESB.

Adicionalmente, el subgrupo SFL mantiene deuda hipotecaria a tipo fijo, que a 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a 197.080 y 199.160 miles de euros, respectivamente.

Cumplimiento de ratios financieras

Los préstamos con garantía hipotecaria del Grupo están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Grupo cumple las ratios financieras exigidas en sus contratos de financiación hipotecaria.

15.8 OTROS PRÉSTAMOS

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

	Sociedad	Vencimiento	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
			Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
BECM	SFL	07-2023	150.000	–	150.000	–
BNP Paribas	SFL	05-2021	–	–	100.000	–
BNP Paribas	SFL	05-2025	150.000	–	–	–
CADIF	SFL	06-2023	175.000	–	175.000	–
Banque Postale	SFL	06-2024	75.000	–	75.000	–
Société Générale	SFL	10-2025	100.000	–	100.000	–
Bankinter	Colonial	07-2024	–	–	50.000	50.000
CaixaBank	Colonial	07-2024	–	–	75.000	75.000
Total otros préstamos			650.000	–	725.000	125.000

Durante el mes de diciembre de 2020, la Sociedad dominante ha cancelado los dos préstamos que tenía con Bankinter y CaixaBank por importe de 50.000 y 75.000 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, en el ejercicio 2020, SFL ha cancelado anticipadamente el préstamo con BNPP de vencimiento mayo de 2021 y límite 100.000 miles de euros y ha formalizado con la misma entidad BNPP otro préstamo de límite 150.000 miles de euros y vencimiento mayo de 2025.

Cumplimiento de ratios financieras

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad dominante y SFL cumplen las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

15.9 OTROS PASIVOS FINANCIEROS – CUENTAS CORRIENTES CON SOCIOS

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la sociedad dependiente SCI Washington mantiene una cuenta corriente con su socio por importe de 49.866 miles de euros, respectivamente. Asimismo, el subgrupo Parholding también mantiene una cuenta corriente con el mismo socio que a 31 de diciembre de 2020 asciende a 2.302 miles de euros (no estaba dispuesta a 31 de diciembre de 2019). Dichas cuentas corrientes devengan un margen adicional sobre Euribor a tres meses.

15.10 GARANTÍAS ENTREGADAS

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores por importe de 9.121 miles de euros (55.271 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Del total de avales entregados, la principal garantía concedida, por importe de 4.803 miles de euros, corresponde a compromisos adquiridos por la sociedad Asentia. En este sentido, la Sociedad dominante y la sociedad Asentia mantienen un acuerdo firmado por el cual, en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia deberá resarcir a la Sociedad dominante de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad dominante, ha cancelado diversos avales bancarios por un importe total de 48.762 miles de euros, principalmente compuesta por, 30.300 miles de euros como garantía entregada por la adquisición de un inmueble en Barcelona en el ejercicio 2019 (Nota 17.2) y 18.259 miles de euros por la recuperación de los avales entregados a favor de la optante por las dos opciones de compra sobre 7 inmuebles logísticos (Nota 24.1.2).

15.11 EFECTIVO Y MEDIOS EQUIVALENTES

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 268.553 y 216.781 miles de euros, respectivamente, de los cuales, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.777 miles de euros.

15.12 GASTOS DE FORMALIZACIÓN DE DEUDAS

El Grupo ha registrado durante el ejercicio 2020 y 2019 en el estado de resultado consolidado 5.872 y 5.569 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio.

15.13 INTERÉS DE FINANCIACIÓN

El tipo de interés medio del Grupo en el ejercicio 2020 ha sido del 1,88% (1,75% en 2019) o del 2,14% incorporando la periodificación de comisiones (2,02% en 2019). El tipo de interés medio de la deuda del Grupo vigente a 31 de diciembre de 2020 (*spot*) es del 1,70% (1,63% a 31 de diciembre de 2019).

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

▼ Miles de euros

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Obligaciones	28.420	26.302
Deudas con entidades de crédito	1.247	895
Otros pasivos financieros – Cuentas corrientes	27	23
Total	29.694	27.220

15.14 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.

15.15 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 consolidado del Grupo. A 31 de diciembre de 2020, el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 95% en España y 96% en Francia (a 31 de diciembre de 2019 87% y 90%, respectivamente).

- ▶ Riesgo de liquidez: Para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos el Grupo 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 2020 el Grupo dispone de suficientes líneas de financiación 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.

16. Instrumentos financieros derivados

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

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

	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap	SFL	CA-CIB	0,23%	2022	100.000	(1.665)
Coberturas de flujos de efectivo						
Collar	SFL	Société Générale	0%/–0,7525%	2026	100.000	1.404
Swap	Colonial	Deutsche Bank	0,43%	2023	57.000	(1.792)
Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas						
Swap	SFL	CA-CIB	–0,3475%	2026	100.000	1.877
Swap	SFL	CIC	–0,4525%	2026	100.000	2.416
Swap	Colonial	Natwest	0,0835%	2032	350.000	13.818
Swap	Colonial	Natwest	0,0935%	2032	110.000	4.242
Swap	Colonial	CA-CIB	0,098%	2032	40.000	1.622
Total a 31 de diciembre de 2019					957.000	21.922

Durante el primer semestre del ejercicio 2020, la Sociedad dominante ha formalizado tres instrumentos de cobertura de flujos de efectivo de operaciones previstas con la finalidad de cubrir los tipos de interés de futuras emisiones de deuda por importe nominal de 300.000 miles de euros. Todos ellos cumplen con lo previsto en las normas de contabilidad, cuya valoración de mercado se registra directamente en patrimonio neto.

Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2020, la Sociedad dominante ha cancelado el swap que mantiene con el Deutsche Bank, con vencimiento 2023, mientras que SFL ha cancelado el swap con CA-CIB con vencimiento 2022. Las cancelaciones han supuesto una transferencia al estado de resultado resumido consolidado del importe registrado en patrimonio neto, y que han supuesto un gasto 1.676 miles de euros.

El impacto en el estado de resultado consolidado por la contabilización de los instrumentos financieros derivados para los ejercicios 2020 y 2019 se muestra en la siguiente tabla:

▼ Miles de euros	2020	2019
Gastos por instrumentos financieros derivados (Nota 20.8)	(1.685)	(2.807)
Gasto neto por instrumentos financieros derivados	(1.685)	(2.807)

16.1 CONTABILIDAD DE COBERTURAS

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad dominante y la sociedad dependiente SFL aplican la contabilidad de cobertura a diversos instrumentos financieros derivados.

A 31 de diciembre de 2020, el impacto acumulado reconocido en el estado de situación financiera consolidado por la contabilización de cobertura ha ascendido a un saldo deudor 19.457 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2019, el impacto registrado en el estado de situación financiera consolidado ascendió a un saldo acreedor de 22.403 miles de euros (Nota 14).

16.2 VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 31 de diciembre de 2020, usando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

Variaciones de +/- 25 puntos básicos en la curva de los tipos de interés obtienen un efecto sobre el valor razonable de los instrumentos financieros derivados de 19.576 y -30.957 miles de euros, respectivamente.

17. 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 2020		31 de diciembre de 2019	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	42.698	-	38.202	-
Acreedores por compra de inmuebles	32.771	-	50.170	-
Anticipos (Nota 12)	20.729	28.287	41.471	21.215
Fianzas y depósitos recibidos	2.921	57.215	14.425	58.547
Deudas con la Seguridad Social	2.171	-	1.863	-
Ingresos anticipados	392	-	458	-
Otros acreedores y pasivos	13.756	396	11.589	578
Total	115.438	85.898	158.178	80.340

17.1 ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Recoge, principalmente, los importes pendientes de pago por las compras comerciales realizadas por el Grupo, y sus costes relacionados.

17.2 ACREEDORES POR COMPRA DE INMUEBLES

Recoge las deudas derivadas de adquisiciones de participaciones y/o inmuebles. A 31 de diciembre de 2020 el importe recogido en esta partida corresponde, fundamentalmente, pagos por obras de rehabilitación o reforma de diversos inmuebles en desarrollo de SFL, por importe de 19.870 miles de euros (19.996 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). El efecto de la actualización de los pagos aplazados no es significativo.

A 31 de diciembre de 2019, recogía el pago aplazado de la compra de un inmueble realizada por la Sociedad dominante durante el ejercicio 2019, por importe de 30.300 miles de euros, cantidad que ha sido satisfecha durante el ejercicio 2020.

17.3 ANTICIPOS DE CLIENTES

Los anticipos no corrientes recogen la cantidad de 28.287 miles de euros (21.215 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) a cuenta del precio del activo que está promoviendo el Grupo según el contrato de compraventa sujeto a condiciones suspensivas firmado por la Sociedad dominante y un tercero (Nota 12).

Los anticipos corrientes corresponden fundamentalmente, a cantidades satisfechas por adelantado por los arrendatarios en concepto de arrendamientos de carácter bimestral o trimestral. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2019 incluía 18.259 miles de euros registrados por la Sociedad dominante en el marco de las opciones concedidas sobre 7 activos logísticos (Nota 24). Durante el ejercicio 2020, se han ejercitado las opciones, imputando su importe como parte del precio de venta de los activos.

17.4 FIANZAS Y DEPÓSITOS RECIBIDOS

Recoge, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

17.5 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.

17.6 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 periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, de las distintas sociedades españolas que integran el grupo.

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	33	23
Ratio de operaciones pagadas	34	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	29	41
	Importe	Importe
	(Miles de euros)	(Miles de euros)
Total pagos realizados	188.575	183.911
Total pagos pendientes	10.536	22.531

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 y otras cuentas por pagar" del estado de situación financiera consolidado.

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.

18. Provisiones y activos y pasivos contingentes

El movimiento 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

			No corrientes	Corrientes
	Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones	Total no corriente	Provisiones por riesgos y otras provisiones
Saldo inicial	1.472	27	1.499	7.588
Dotaciones	817	–	817	–
Dotaciones contra patrimonio neto	115	–	115	–
Retiros (Nota 20.4.1)	–	–	–	(3.240)
Otros retiros	(7)	–	(7)	(846)
Aplicación	(13)	–	(13)	–
Traspaso	(731)	–	(731)	731
Saldo final	1.653	27	1.680	4.233

18.1 PROVISIONES NO CORRIENTES

Provisión personal

Incluye los importes correspondientes a las indemnizaciones por jubilación y a las gratificaciones por antigüedad correspondientes a empleados de SFL (Nota 4.11).

18.2 PROVISIONES CORRIENTES

Las provisiones corrientes recogen una estimación de diversos riesgos futuros de la Sociedad dominante.

19. Situación fiscal

19.1 OPCIÓN POR EL RÉGIMEN FISCAL SOCIMI 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.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad dominante optó por el régimen fiscal SOCIMI (Nota 1). La adopción de dicho régimen fiscal supuso 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.

19.2 SALDOS MANTENIDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

El detalle del epígrafe “Activos por impuestos” del estado de situación financiero consolidado es el siguiente:

▼ Miles de euros

	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales	–	5	–	–
Hacienda Pública, deudora por impuestos de sociedades	3.466	1.044	–	–
Hacienda Pública, deudora por IVA	14.468	8.517	–	–
Activos por impuestos diferidos (Nota 19.5)	–	–	418	448
Total	17.934	9.566	418	448

El detalle del epígrafe “Pasivos por impuestos” del estado de situación financiero consolidado es el siguiente:

▼ Miles de euros

	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades	–	540	–	–
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	4.938	6.261	–	–
Hacienda Pública, acreedora por “exit tax” (Grupo SFL)	5.205	8.450	–	5.141
Hacienda Pública, acreedora por IVA	4.581	3.834	–	–
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 19.6)	–	–	366.989	376.560
Total	14.724	19.085	366.989	381.701

19.3 CONCILIACIÓN DEL RESULTADO POR IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015, estableció en su artículo 29 que el tipo general de gravamen para los contribuyentes pasaba al 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 sociedades con cifra de negocio igual o superior a 60 millones de euros.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad dominante optó 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 4.14).

El detalle del epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” del estado de resultado consolidado es el siguiente:

▼ Miles de euros

	2020	2019
Gasto por impuesto sobre las ganancias	(10.563)	(7.239)
Impuesto diferido revalorización activos a su valor razonable (NIC 40)	7.717	(11.657)
Otros componentes no principales	856	(3.363)
Impuesto sobre las ganancias	(1.990)	(22.259)

19.4 CONCILIACIÓN ENTRE GASTO POR IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS CON EL IMPUESTO A PAGAR
“PRIMA FACIE”

▼ Miles de euros

	2020	2019
Beneficio de las actividades que continúan antes de gasto por impuesto	64.807	1.014.782
Beneficio de las actividades interrumpidas antes de gasto por impuesto	–	–
	64.807	1.014.782
Impuesto al tipo impositivo en España del 25% (2019: 25%)	(16.202)	(253.695)
Efecto impositivo de importes que no son deducibles (imponibles) en el cálculo del beneficio fiscal:		
Aplicación NIC40 (revalorizaciones y retrocesiones de amortizaciones)	(11.799)	228.601
Deterioro del fondo de comercio	–	(15.556)
Otros ajustes	16.067	(589)
Subtotal	(11.934)	(41.239)
Diferencia en tipos impositivos por régimen SOCIMI y SIIC	8.272	25.842
Diferencia en tipos impositivos extranjeros	(689)	(5.950)
Ajustes al impuesto corriente de ejercicios anteriores	–	–
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente usadas para reducir gasto por impuesto diferido	–	(808)
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente recuperadas ahora para reducir gasto por impuesto corriente	4.441	–
Pérdidas fiscales del ejercicio no reconocidas contablemente	(2.080)	(104)
Gasto por impuesto sobre las ganancias	(1.990)	(22.259)

19.5 ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de los activos por impuestos diferidos registrados por el Grupo es el siguiente:

▼ Miles de euros

	Registrados contablemente			31 de diciembre de 2020
	31 de diciembre de 2019	Altas	Bajas	
Por arrendamientos (Nota 8)	369	–	(37)	332
Otros	79	7	–	86
Total	448	7	(37)	418

Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensación

El Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2016 establece que las bases imponibles 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 imponible 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 imponible 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 imponible 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 imponibles individuales, difiriendo su inclusión en la base imponible consolidada hasta el momento en que dicho resultado se materializase ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permitía que las sociedades con bases imponibles positivas pudieran beneficiarse de las bases imponibles negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal.

Tras la ruptura del grupo fiscal vigente a 31 de diciembre de 2016 con efectos 1 de enero de 2017, se procedió a la recuperación de los ajustes pendientes por operaciones entre sociedades del extinto grupo de consolidación fiscal, y se asignaron las bases imponibles negativas resultantes a cada una de las sociedades del grupo en función de cómo éstas habían contribuido a su generación.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar de las sociedades españolas acumuladas a 31 de diciembre de 2020 ascienden a 5.401.866 miles de euros.

Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones

El Grupo tiene diversas deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2020 por insuficiencia de cuota por importe de conjunto de 8.233 miles de euros.

19.6 PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS Y NO CORRIENTES

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

▼ Miles de euros	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Pasivos por impuestos diferidos	366.989	376.560
Pasivos por impuestos no corrientes	–	5.141
	366.989	381.701

Los pasivos por impuestos no corrientes corresponden al último pago por *exit tax* de SFL devengado por la opción por el régimen SIIC (Nota 4.14) del inmueble Emile Zola adquirido por la sociedad dependiente SFL en el ejercicio 2017.

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

▼ Miles de euros	31 de diciembre de 2019	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2020
Revalorización de activos	371.303	2.875	(12.259)	361.919
Revalorización de activos – España	149.732	7.180	(12.259)	144.653
Revalorización de activos – Francia	221.571	(4.305)	–	217.266
Diferimiento por reinversión	4.782	–	(187)	4.595
Otros	475	–	–	475
	376.560	2.875	(12.446)	366.989

▼ Miles de euros

	31 de diciembre de 2018	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2019
Revalorización de activos	356.069	15.234	–	371.303
Revalorización de activos – España	151.007	(1.275)	–	149.732
Revalorización de activos – Francia	205.062	16.509	–	221.571
Diferimiento por reinversión	4.970	–	(188)	4.782
Otros	475	–	–	475
	361.514	15.234	(188)	376.560

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 se aplicaría 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, Wittywood, 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 del Grupo, 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 48.304 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 4.14), por lo que no generarán impuesto adicional en el momento de su transmisión. A 31 de diciembre de 2020 y 2019, únicamente quedaban fuera de dicho régimen fiscal los activos de las sociedades integrantes del subgrupo Parholding.

19.7 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.

19.8 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 se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

19.9 ADHESIÓN AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS TRIBUTARIAS

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 con fecha 8 de enero de 2016.

20. Ingresos y gastos

20.1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

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

▼ Miles de euros

Segmento patrimonial	2020	2019
Barcelona	49.742	48.248
Madrid	106.536	101.290
Resto España	2.967	6.266
París	182.424	198.710
Total	341.669	354.514

Los ingresos de los ejercicios 2020 y 2019 incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4.15.3). A 31 de diciembre de 2020, el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocio de 4.910 miles de euros (para el ejercicio 2019 supuso una disminución de 228 miles de euros).

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

▼ Miles de euros

	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
<i>Menos de un año</i>	309.994	323.839
España	133.905	140.254
Francia	176.089	183.585
<i>Entre uno y cinco años</i>	655.130	737.988
España	212.970	264.306
Francia	442.160	473.682
<i>Más de cinco años</i>	454.569	470.139
España	39.708	45.478
Francia	414.861	424.661
Total	1.419.693	1.531.966
<i>España</i>	386.583	450.038
<i>Francia</i>	1.033.110	1.081.928

20.2 OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

Corresponden, fundamentalmente, a la prestación de servicios inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 su importe se sitúa en 4.982 y 9.617 miles de euros, respectivamente.

20.3 GASTOS DE PERSONAL

El epígrafe “Gastos de personal” del estado de resultado consolidado presenta la siguiente composición:

▼ Miles de euros

	2020	2019
Sueldos y salarios	18.948	18.126
Seguridad Social a cargo de la Empresa	6.006	5.750
Otros gastos sociales	7.259	6.839
Aportaciones a planes de prestación definida	246	244
Reasignación interna	(1.146)	(1.043)
Total Gastos personal	31.313	29.916
<i>España</i>	<i>16.731</i>	<i>16.234</i>
<i>Francia</i>	<i>14.582</i>	<i>13.682</i>

Dentro de la partida “Otros gastos sociales” se recogen los importes correspondientes a la periodificación del ejercicio 2020 derivada del coste del plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante (Nota 21.1) y del plan de opciones de SFL (Nota 21.2), por importe de 6.342 miles de euros (5.309 miles de euros en el ejercicio 2019).

Las aportaciones a planes de prestación definida efectuadas por la Sociedad dominante en el ejercicio 2020 y 2019 ascienden a 246 y 244 miles de euros, respectivamente, y se reconocen en el epígrafe “Gastos de Personal” del estado de resultado 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, así como el número medio de empleados durante el ejercicio distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

▼ Nº de empleados

	2020		2019		Media 2020		Media 2019	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	13	9	13	7	13	9	14	7
Técnicos titulados y mandos intermedios	40	42	44	49	44	49	42	46
Administrativos	30	89	29	85	27	83	26	77
Otros	5	1	6	1	5	1	6	1
Total personas empleadas	88	141	92	142	89	142	88	131

20.4 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El epígrafe “Otros gastos de explotación” del estado de resultado consolidado presenta la siguiente composición:

▼ Miles de euros

	2020	2019
Servicios exteriores y otros gastos	18.968	23.856
Tributos	26.968	24.278
Total Otros gastos de explotación	45.936	48.134

Variación neta de provisiones

El movimiento habido durante el ejercicio en las provisiones de explotación incluidas en servicios exteriores y otros gastos es el siguiente:

▼ Miles de euros

	2020	2019
Aplicación neta provisiones explotación (Nota 18)	(3.240)	(7.552)
Dotación neta provisión insolvencias y otras	1.548	314
Otras dotaciones de provisiones	5.872	278
Total Variación neta de provisiones	4.180	(6.960)

20.5 RESULTADOS NETOS POR VENTA DE ACTIVOS

La composición de los resultados netos por venta de activos (Notas 10 y 24) del Grupo, así como su distribución geográfica, se detalla a continuación:

▼ Miles de euros

	España		Francia		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Precio de venta	333.390	294.860	–	–	333.390	294.860
Baja activo	(314.579)	(263.208)	–	–	(314.579)	(263.208)
Baja carencias	(3.580)	(683)	–	–	(3.580)	(683)
Costes indirectos y otros	(13.617)	(11.045)	–	–	(13.617)	(11.045)
Resultado neto por venta de activos	1.614	19.924	–	–	1.614	19.924

20.6 RESULTADO POR VARIACIÓN DE VALOR DE ACTIVOS Y POR DETERIORO

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 consolidado se presenta en la siguiente tabla:

▼ Miles de euros	2020	2019
Deterioro del fondo de comercio (Nota 7)	–	(62.225)
Deterioro / (Reversión) de inmuebles para uso propio (Nota 9)	1.078	1.208
Otros deterioros	(46)	(339)
Bajas sustitutivas	(489)	(538)
Resultado por variación de valor de activos y deterioro	543	(61.894)

20.7 VARIACIONES DE VALOR EN INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

▼ Miles de euros	2020	2019
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	(77.682)	842.657
Activos clasificados como mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias (Nota 24)	(1.370)	31.042
Variaciones de valor inversiones inmobiliarias	(79.052)	873.699
<i>España</i>	<i>(255.578)</i>	<i>346.810</i>
<i>Francia</i>	<i>176.526</i>	<i>526.889</i>

20.8 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

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

▼ Miles de euros	2020	2019
Ingresos financieros:		
Ingresos de participaciones	–	–
Otros intereses e ingresos asimilados	1.132	2.232
Ingresos por instrumentos financieros derivados (Nota 16)	–	–
Total Ingresos Financieros	1.132	2.232
Gastos financieros:		
Gastos financieros y gastos asimilados	(94.400)	(89.129)
Costes financieros capitalizados (Notas 10 y 12)	10.507	5.066
Gastos financieros por actualización (Notas 8 y 19)	(772)	(1.138)
Gastos financieros asociados a la cancelación préstamos	(2.493)	(4.743)
Gastos financieros asociados recompra de obligaciones	(26.975)	–
Gastos financieros asociados a los gastos de formalización (Nota 15.12)	(5.872)	(5.569)
Gastos por instrumentos financieros derivados (Nota 16)	(1.685)	(2.807)
Total Gastos financieros	(121.690)	(98.320)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	–	–
Total Resultado Financiero (Pérdida)	(120.558)	(96.088)

20.9 TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

Durante el ejercicio 2020 no se han producido transacciones con partes vinculadas.

20.10 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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	(228.062)	348.110	–	(314)	(228.062)	347.796
Subgrupo SFL	294.051	647.720	(61.524)	(165.835)	232.527	481.885
Inmocol Torre Europa, S.A.	(2.327)	20	1.163	(10)	(1.164)	10
Peñalvento, S.L.U.	(67)	(332)	–	–	(67)	(332)
Colonial Trámit, S.L.U.	(4)	(3)	–	–	(4)	(3)
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	(1.439)	(2.992)	266	435	(1.173)	(2.557)
Wittywood, S.L.	671	–	(335)	–	336	–
Inmocol One, S.A.	(2)	–	–	–	(2)	–
Inmocol Two, S.L.	(2)	–	–	–	(2)	–
Inmocol Three, S.L.	(2)	–	–	–	(2)	–
Total	62.817	992.523	(60.430)	(165.724)	2.387	826.799

21. Planes de opciones sobre acciones

21.1 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 2020 y 2019, se ha registrado en el epígrafe “Gasto personal – Otros gastos sociales” del estado de resultado consolidado 3.072 y 2.978 miles de euros, respectivamente, para cubrir dicho plan de incentivos (Nota 20.3).

Con fecha 24 de abril de 2020, la Sociedad dominante ha liquidado las obligaciones pendientes correspondientes al cumplimiento del plan, una vez el consejo de administración determinó el número de acciones a entregar a los beneficiarios del plan según el

grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2019, el cual se ha situado en 395.116 acciones (Nota 14.6.1). Con dicha fecha, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 175.814 acciones fueron entregadas a los miembros del consejo de administración y 219.302 a miembros de la alta dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.364 y 1.702 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 30 de abril de 2019, la Sociedad dominante liquidó las obligaciones pendientes correspondientes al cumplimiento del plan, una vez el consejo de administración determinó el número de acciones a entregar a los beneficiarios del plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2018, el cual se ha situado en 493.894 acciones (Nota 14.6.1). Con dicha fecha, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 219.767 acciones fueron entregadas a los miembros del consejo de administración y 274.127 a miembros de la alta dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 2.109 y 1.657 miles de euros, respectivamente.

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 aprobó 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.

2º Prórroga de la duración del plan de retribución a largo plazo vinculado al cumplimiento de diversos indicadores de gestión

Con fecha 30 de junio de 2020, la junta general de accionistas ha aprobado prorrogar de nuevo 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, esto es para los periodos 2021 y 2022, todo ello en sus mismos términos y condiciones salvo porque se acuerda que, a partir del ejercicio 2021, el número de acciones que le corresponda a cada uno de los beneficiarios del plan devengado cada año, se determinará en función de la media de cumplimiento de los indicadores recogidos en el plan durante los dos ejercicios anteriores. Por otro lado, se mantiene la prohibición contenida en el plan de enajenar o transmitir las acciones recibidas en ejecución del mismo durante el periodo de tres años desde la fecha de entrega, salvo las necesarias, en su caso, para hacer frente a los impuestos derivados del devengo de las mismas.

21.2 PLANES DE OPCIONES SOBRE ACCIONES DE SFL

La sociedad dependiente SFL mantiene un plan de atribución de acciones gratuitas a 31 de diciembre de 2020, cuyo detalle es el siguiente:

	Plan 5	Plan 5	Plan 5
Fecha de reunión	20/04/2018	20/04/2018	20/04/2018
Fecha de consejo de administración	20/04/2018	15/02/2019	06/02/2020
Número objetivo inicial	33.592	32.948	34.476
% esperado inicial	100%	100%	100%
Número esperado inicial	33.592	32.948	34.476
Valor por acción (euros)	€ 48,64	€ 54,00	€ 65,38
Opciones anuladas / salidas	-1.768	-340	-128
% esperado a cierre	200%	100%	100%
Número estimado al cierre	63.648	32.608	34.348

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 2020, el porcentaje esperado a cierre para el plan del 2018 ha sido del 200%, mientras que para el plan del 2019 y 2020 ha sido del 100%.

Durante el primer semestre del ejercicio 2020 han sido entregadas 46.494 acciones gratuitas del Plan 4 del ejercicio 2017.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el importe registrado en el estado de resultado consolidado correspondiente a dichos planes de atribución gratuita de acciones asciende a 3.270 y 2.331 miles de euros (Nota 20.3).

22. Saldos con partes vinculadas y empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo no mantiene saldos con partes vinculadas ni con empresas asociadas.

23. Retribuciones y otras prestaciones al consejo de administración y a los miembros de la alta dirección

23.1 COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

A 31 de diciembre de 2020 el consejo de administración de la Sociedad dominante está formado por 8 hombres y 3 mujeres, mientras que a 31 de diciembre de 2019 lo estaba por 10 hombres y 3 mujeres.

A 31 de diciembre de 2020 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	Vicepresidente	Ejecutivo
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero	Dominical
D. Adnane Mousannif	Consejero	Dominical
D. Carlos Fernández González	Consejero	Dominical
D. Javier López Casado	Consejero	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Consejero	Dominical
D. Luis Maluquer Trepát	Consejero coordinador	Independiente
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Consejera	Independiente
Dña. Ana Bolado Valle	Consejera	Independiente
Dña. Ana Cristina Peralta Moreno	Consejera	Independiente

Con fecha 30 de junio de 2020, Don Carlos Fernández-Lerga y de Don Javier Iglesias de Ussel han presentado su renuncia como consejeros de la Sociedad dominante como consecuencia de haber transcurrido el periodo máximo que establece la normativa para que un consejero pueda tener la consideración de independiente. El consejo de administración les agradece los servicios prestados a la Sociedad dominante y les expresa su reconocimiento por su dedicación a la misma.

Asimismo, en la misma fecha, y previo informe favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, se ha nombrado a Don Luis Maluquer como nuevo consejero coordinador de la Sociedad dominante.

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.

23.2 RETRIBUCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Las retribuciones devengadas durante los ejercicios 2020 y 2019 por los miembros del consejo de administración de la Sociedad dominante clasificadas por concepto han sido las siguientes:

	31 de diciembre de 2020			31 de diciembre de 2019		
	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	2.535	150	2.685	2.520	150	2.670
Dietas consejeros no ejecutivos:	962	75	1.037	619	60	679
Dietas consejeros ejecutivos:	–	58	58	–	48	48
Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:	863	60	923	864	80	944
Retribución consejeros	575	50	625	580	40	620
Retribución adicional comisión de auditoría y control	125	10	135	123	40	163
Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones	163	–	163	161	–	161
Retribución consejeros ejecutivos:	–	70	70	–	70	70
Total ejercicio	4.360	413	4.773	4.003	408	4.411
Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	2.535	278	2.813	2.520	268	2.788

(*) No se incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo descrito en la Nota 21.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 357 y 270 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 2020 y 2019, la Sociedad dominante ha registrado 183 y 182 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe “Gasto de personal” del estado de resultado 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 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, 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.

23.3 RETRIBUCIÓN A LA ALTA DIRECCIÓN

La alta dirección de la Sociedad dominante está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo directamente del consejero delegado, asumen la gestión de la Sociedad dominante. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la alta dirección está formada por dos hombres y dos mujeres.

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el ejercicio 2020 ascienden a 1.369 miles de euros. Adicionalmente han recibido 1.072 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (1.275 y 1.657 miles de euros, respectivamente, durante el ejercicio 2019).

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 2020 y 2019, la Sociedad dominante ha registrado 63 y 62 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gasto de personal" del estado de resultado integral consolidado.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

24. Activos clasificados como mantenidos para la venta

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera han sido los siguientes:

▼ Inversiones inmobiliarias – Miles de euros

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	176.434	26.091
Altas	6.680	–
Traspasos (Notas 10 y 13.3)	283.315	364.609
Retiros (Nota 20.5)	(183.100)	(245.308)
Variación del valor (Nota 20.7)	(1.370)	31.042
Saldo final	281.959	176.434

Movimientos del ejercicio 2020

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad dominante ha traspasado 3 inmuebles desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones inmobiliarias", por importe de 277.492 miles de euros y 5.823 miles de euros desde "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" correspondiente a la periodificación de incentivos al arrendamiento.

Para los 3 inmuebles traspasados, se han firmado contratos privados de ventas, uno corresponde a un inmueble en Tarragona correspondiente a la Sociedad dominante y dos inmuebles sitos en París, correspondiente a SFL. En los tres casos la transmisión debería materializarse durante el mes de febrero de 2021 siempre que se cumplan todas las condiciones establecidas en dicho contrato (Nota 26).

Del total de inmuebles traspasados, la Sociedad dominante ha enajenado una finca rústica y 4 activos logísticos por un importe total de venta de 186.590 miles de euros, que han supuesto una pérdida de 7.623 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta.

Movimientos del ejercicio 2019

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad dominante traspasó 19 inmuebles desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones inmobiliarias", por importe de 364.609 miles de euros.

Del total de inmuebles traspasados, la Sociedad dominante enajenó un hotel en Madrid y 11 activos logísticos por un importe total de venta de 271.910 miles de euros.

Del resto de inmuebles traspasados, se firmaron opciones de compra sobre 7 activos logísticos, por importe de 18.259 miles de euros y por cuyo importe se constituyeron avales a favor de la optante (Nota 17.3). Durante el ejercicio 2020 se han ejecutado todas las opciones, considerando el importe de las opciones como parte del precio de venta, y se han recuperado todos los avales entregados.

Variaciones del valor de inversiones inmobiliarias clasificadas como mantenidas para la venta

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado consolidado recoge los resultados por revalorización de los activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 20.7) para el ejercicio 2020, por importe de 1.370 miles de euros de pérdida, de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2020 (Nota 4.4) (31.042 miles de euros de beneficio para el ejercicio 2019).

25. Retribución a los auditores

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019 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

	2020		2019	
	Auditor principal	Otros auditores	Auditor principal	Otros auditores
Servicios de auditoría	607	245	667	241
Otros servicios de verificación	126	–	143	19
Total servicios de auditoría y relacionados	733	245	810	260
Servicios de asesoramiento fiscal	–	73	–	29
Otros servicios	107	156	53	282
Total servicios profesionales	107	229	53	311

El auditor principal de Grupo Colonial para los ejercicios 2020 y 2019 es PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Los honorarios del auditor principal por otros servicios de verificación incluyen 126 miles de euros y corresponden a servicios prestados al Grupo en concepto de revisiones limitadas, emisión de *comfort letters* e informes de procedimientos acordados (141 miles de euros en 2019). Adicionalmente, el auditor de la Sociedad dominante realizó en el ejercicio 2019 servicios a sociedades dependientes sobre procedimientos acordados por importe 2 miles de euros (en el ejercicio 2020 no se han realizado servicios a sociedades dependientes).

A 31 de diciembre de 2020, los honorarios del auditor principal por otros servicios profesionales prestados al Grupo ascienden a 107 miles de euros y corresponden a la realización de estudios de mercado, revisiones limitadas de procedimiento y traducciones al inglés de información reglamentaria (53 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Los honorarios del auditor principal representan menos de un 1% de su facturación en España.

26. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de:

- ▶ Con fecha 13 de enero de 2021 se ha materializado la enajenación de uno de los inmuebles de SFL, el 112 Wagram sito en París, por importe neto de 120,5 millones de euros (Nota 24).
- ▶ Con fecha 17 de febrero de 2021 se ha materializado la enajenación de otro inmueble de SFL, el 9 *avenue Percier* sito en París, por importe de 143,5 millones de euros (Nota 24).
- ▶ Finalmente, con fecha 17 de febrero de 2021 la Sociedad dominante ha enajenado un activo logístico sito en Tarragona por un precio de venta de 19,5 millones de euros. (Nota 24).
- ▶ Con fecha 24 de febrero de 2021 la Sociedad dominante ha adquirido el 3,19% del capital social de la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. pasando a ostentar el 100% de la participación de dicha sociedad.

Anexos

SOCIEDADES INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2020	2019	2020	2019		
Colonial Tramt, S.L.U. Avda. Diagonal, 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Inmocol Torre Europa, S.A. (*) Avda. Diagonal, 532 08006 Barcelona (España)	50%	50%	-	-		Inmobiliaria
Wittywood, S.L. Avda. Diagonal, 532 08006 Barcelona (España)	50%	-	-	-		Inmobiliaria
Inmocol One, S.A.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	-	-	-		Inmobiliaria
Inmocol Two, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	-	-	-		Inmobiliaria
Inmocol Three, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	-	-	-		Inmobiliaria
Peñalvento, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Utopicus Innovación Cultural, S.L. Príncipe de Vergara, 112 28002 Madrid (España)	96,81%	96,81%	-	-		Coworking
SA Société Foncière Lyonnaise (SFL) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	81,71%	81,71%	-	-		Inmobiliaria
SNC Condorcet Holding (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SNC Condorcet Propco (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SNC Condorcet Holding	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
SA Segpim (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2020	2019	2020	2019		
SAS Locaparis (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	Segpim	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
SAS Maud (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS SB2 (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS SB3 (*) 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
SC Parchamps (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Pargal (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Parhaus (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria

(*) Sociedad auditada en el ejercicio 2020 por PricewaterhouseCoopers.

(**) Sociedad auditada en el ejercicio 2020 por Deloitte & Associés.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, las sociedades de Grupo han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, 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 2020

Situación del Grupo

SITUACIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER

Barcelona

En el mercado de oficinas de Barcelona, se alcanzó un volumen de contratación anual de 138.000 m² en un año atípico, con una cifra significativamente inferior a la de 2019 y en torno a un 50% por debajo de la media de los últimos 5 años. En el cuarto trimestre se registró el mayor volumen de contratación del año con 41.700 m² contratados, superando incluso la cifra del primer trimestre. La tasa de desocupación general ha aumentado principalmente por la vuelta al mercado de espacios de segunda mano. La escasez de producto de calidad, sin embargo, mantiene la desocupación del CBD en niveles por debajo del 2%. Para la oferta de oficinas de grado A esta situación se acentúa hasta llegar a una desocupación de 0,5% en el CBD.

Madrid

La contratación en el mercado de oficinas de Madrid para el último trimestre del año se situó en más de 86.600 m², con ello el 2020 cerró una superficie contratada de 334.000 m², la cifra más baja desde 2014 y un 35% por debajo de la media de los últimos 5 años. A pesar de haber sido un año de gran incertidumbre, se han acogido un total de 11 grandes movimientos estratégicos, cuatro de ellos firmados durante el cuarto trimestre del ejercicio 2020. La tasa de desocupación general ha aumentado hasta situarse a cierre del cuarto trimestre en el 9,2% siendo el principal motivo la vuelta al mercado de superficie de segunda mano y a la finalización de varios proyectos. En el CBD, la desocupación continúa en entornos moderados del 5,3% y el producto de grado A disponible es del 2,0%, manteniéndose en torno a los 50.000 m², en línea con trimestres anteriores.

París

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación durante el ejercicio ha sido de 1.321.000 m², cifra históricamente baja debido a la crisis del COVID-19 y la consecuente ralentización de la actividad, aunque se ha visto un incremento de la contratación alcanzada durante el cuarto trimestre (409.000 m²). El mercado que se ha mostrado más resiliente ha sido el CBD con una tasa de desocupación del 3,6%. El producto de grado A continúa siendo escaso con una desocupación inferior al 1% en el CBD.

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

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

La compañía tiene una capitalización de mercado de aproximadamente 4.000 millones de euros con un *free float* en entornos del 60% y gestiona un volumen de activos de más de 12.000 millones de euros.

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

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

- ▶ Un modelo de negocio focalizado en la transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones *prime*, principalmente el CBD (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 europea con mayor focalización en zonas centro de ciudad y lidera el mercado inmobiliario español en términos de calidad, sostenibilidad y eficiencia de su portfolio de oficinas.

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

Colonial ha implementado exitosamente en los últimos años el objetivo de inversión orgánica anunciado al mercado de capitales: adquisiciones de activos priorizando operaciones “off-market”, identificando inmuebles con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales. Por lo que el Grupo Colonial ha materializado desde el año 2015, importantes inversiones y desinversiones.

El Grupo Colonial dispone a cierre del ejercicio 2020 de una robusta estructura de capital con un sólido *rating* de “Investment Grade”. El LTV del Grupo se sitúa en un 36% a diciembre 2020.

La estrategia de la Sociedad dominante 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”.

Evolución y resultado de los negocios

INTRODUCCIÓN

A 31 de diciembre de 2020, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 342 millones de euros.

El beneficio de explotación ha sido de 185 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, en España, y Cushman & Walkfield y CB Richard Ellis en Francia, al cierre anual, ha sido de –79 millones de euros. La variación del valor, que se ha registrado tanto en Francia como en España, no supone una salida de caja.

El gasto financiero neto ha sido de 120 millones de euros.

Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado atribuible a los minoritarios (60 millones de euros), el resultado después de impuestos atribuible a la Sociedad dominante asciende a 2 millones de euros de beneficio.

RESULTADOS DEL EJERCICIO

Net Asset Value/ Net Tangible Assets (NAV/ NTA) de 11,27 €/acción (11,47 €/acción incluido el dividendo pagado), en línea con el año anterior.

Colonial cierra el ejercicio 2020 con un valor neto de los activos (NAV/ NTA) de 11,27 €/acción, que incluyendo el dividendo pagado de 20 Cts€/acción asciende a 11,47 €/acción, estable respecto al NAV (NTA) de 11,46 €/acción del ejercicio anterior (+0,1%).

La evolución estable del NAV (NTA) se sustenta en el comportamiento defensivo del valor de los activos. Destaca el crecimiento de valor del portafolio de París que ha compensado la ligera corrección del portafolio Madrid y Barcelona.

Entre los principales aspectos que explican la evolución del NAV (NTA), cabe destacar:

- ▶ Un crecimiento +4% *like-for-like* en 2020 de la cartera de activos en París.
- ▶ Una exitosa gestión de la cartera de proyectos con altos niveles de pre-alquiler.
- ▶ Una ejecución resiliente de la cartera de contratos superando ERVs del año anterior.
- ▶ Una generación de *cash flow* estable manteniendo un resultado recurrente de 27 Cts€/acción.
- ▶ Una favorable situación de los mercados de inversión para activos *prime*, especialmente en el segundo semestre 2021, permitiendo desinversiones con prima de doble dígito sobre GAV.

El elevado interés del mercado de inversión por activos *Core-CBD*, con un incremento de transacciones y precios durante el segundo semestre del año ha permitido una favorable evolución de valor en el segundo semestre compensando la ligera corrección del NTA en el primer semestre cerrando el año con un valor neto de activos estable, incluyendo el dividendo pagado.

Importante incremento de valor de la cartera de inmuebles

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2020 asciende a 12.020 millones de euros (12.631 millones de euros incluyendo “*transfer costs*”) mostrando un incremento del +1,2% en términos comparables *like-for-like* respecto al año anterior. Incluyendo las desinversiones escrituradas en el año 2020 por 313 millones de euros, el valor de los activos ha disminuido en un 1%.

La variación en el segundo semestre del año 2020 asciende a un +1,3% *like-for-like*, compensando la corrección del primer semestre del 2020.

Las carteras de activos de Barcelona y Madrid han corregido ligeramente en términos comparables, (3%) *like-for-like*. Dicha corrección se concentra principalmente en el primer semestre del ejercicio, con una variación del (2%) *like-for-like*, dado que en el segundo semestre del año la corrección ha sido casi inapreciable, (1%) *like-for-like*.

En París, el valor del portafolio ha aumentado un +4%, gracias a la robustez de la cartera *prime* de París, así como a los avances en la cartera de proyectos. Después de un crecimiento del +1% en el primer semestre del ejercicio, destaca la aceleración del crecimiento de valor del portafolio de París en el segundo semestre del año, con un +3% *like-for-like*, mostrando el interés de los inversores por los activos *Prime* en París.

El comportamiento defensivo de la cartera de inmuebles de Colonial se debe a:

1. La elevada concentración en ubicaciones *Prime CBD* con fundamentales fuertes que permiten una mayor protección en ciclos recesivos y un mejor perfil de crecimiento en ciclos alcistas.
2. La elevada calidad de los inmuebles que permite atraer clientes de máxima solvencia que permanecen con altos índices de lealtad.
3. Una acertada estrategia de diversificación que permite optimizar el perfil de riesgo de la cartera, tal y como muestran los resultados del ejercicio 2020, en los cuales los activos de París han permitido compensar la ligera corrección de valores en Barcelona y Madrid.
4. Un enfoque industrial de creación de valor a través del reposicionamiento de inmuebles pudiendo crear valor inmobiliario “Alpha” que permite crear un diferencial respecto al mercado y ofrecer un posicionamiento más defensivo.

Incremento significativo del beneficio neto recurrente y del beneficio neto por acción

El Grupo ha cerrado el ejercicio 2020 con un resultado neto recurrente atribuible de 138 millones de euros, en línea con el año anterior.

El beneficio neto recurrente por acción asciende a 27,06 cts€/acción.

La ligera disminución del beneficio neto recurrente atribuible (1,7 millones de euros), (1%) vs. año anterior, se debe principalmente a las desinversiones de los activos no estratégicos, materializadas principalmente en el segundo semestre del ejercicio 2019. Dichas desinversiones han supuesto un impacto por menos rentas en el resultado recurrente de 9 millones de euros.

En consecuencia, el beneficio neto recurrente por acción, sin considerar las ventas de activos no estratégicos señaladas, se hubiera situado en 28,83 cts€/acción, lo que supone un incremento del +5% en términos comparables.

El resultado neto del Grupo, incluyendo la variación de valor de los activos registrada a 31 de diciembre de 2020 así como el impacto de las ventas de activos y otros impactos no recurrentes asciende a 2 millones de euros.

Sólido incremento *like-for-like* de los ingresos netos

El Grupo cierra el ejercicio 2020 con unos ingresos por rentas recurrentes de 340 millones de euros y unas rentas netas recurrentes (EBITDA rentas recurrente) de 318 millones de euros.

Los ingresos por rentas recurrentes del año 2020 han disminuido un 3%, principalmente debido a las desinversiones de activos no estratégicos.

En términos comparables, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, los ingresos por rentas han corregido únicamente en un 1%, situándose en línea con el año anterior.

Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas recurrente) han aumentado un +2% en términos comparables (+3% en el portafolio de Oficinas).

Los ingresos por rentas del portafolio de Oficinas aumentan un +1% interanual.

El incremento de rentas del portafolio de oficinas se sustenta en un incremento del +2% en Barcelona, y un +15% en Madrid. Ambas ciudades muestran a su vez un sólido crecimiento de rentas *like-for-like* del +5% y del +3% respectivamente.

Los ingresos por rentas del portafolio de oficinas de París han disminuido un 6%, debido principalmente a la rotación de la cartera de proyectos y a una menor actividad en los Business Centers de Cloud y Eduard VII debido a la pandemia. En términos comparables, los ingresos por rentas de oficinas se han mantenido estables, (0,7%) *like-for-like*.

Destacan los crecimientos en las rentas de los portafolios de oficinas de Madrid y Barcelona.

Los ingresos del portafolio de Oficinas de Madrid aumentan +15%, este incremento se basa en (1) un incremento *like-for-like* del +3,4%, (2) un incremento de rentas del +11,4% debido a una indemnización por la rotación anticipada de un cliente, así como (3) la exitosa entrega de Castellana 163 y Jose Abascal 56.

Los ingresos del portafolio de Barcelona aumentan +2%, este incremento se debe principalmente al fuerte incremento *like-for-like* del +5%. Asimismo, el resto de los ingresos se han visto afectados por la rotación de clientes y las desinversiones que han sido parcialmente compensadas por la adquisición del inmueble de Parc Glories II en el año anterior.

Los ingresos del portafolio de París se reducen un (6%) debido principalmente a menores ingresos por la rotación la cartera de proyectos y la menor actividad en los Business Centers de Cloud y Edouard VII debido a la pandemia. Excluyendo este efecto los ingresos por rentas comparables disminuyen ligeramente en un (0,7%) *like-for-like*.

El resto de la cartera corresponde principalmente al Hotel Indigo en París, así como a los tres activos secundarios de retail provenientes de la adquisición de Axiare. Este conjunto de activos, menos defensivos en la crisis actual, han sufrido una disminución en los ingresos por rentas de 7 millones de euros *like-for-like*.

FUNDAMENTALES OPERATIVOS RESILIENTES

Sólidos niveles de contratación con captura de crecimientos en rentas

El negocio del Grupo ha tenido un comportamiento resiliente durante el año 2020, con un ritmo sólido en contrataciones y con niveles de ocupación elevados.

A cierre del ejercicio 2020, el Grupo ha formalizado 77 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a 97.363m² y a rentas anuales de 36 millones de euros. Del total del esfuerzo comercial de oficinas, un 68% (66.440m²) corresponde a superficies renovadas repartidas en los tres mercados donde opera la compañía y el resto (30.924m²) corresponde a altas de nuevas superficies.

Renta de renovación con crecimiento de doble dígito

Los "release spreads" (precios de alquiler firmado vs. renta anterior) firmados en este ejercicio se sitúan en un nivel de doble dígito alto alcanzando un +17%. Dichas ratios destacan el carácter defensivo del portfolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejoras en las rentas actuales. Destaca un elevado aumento en el portfolio de Barcelona +45%, así como un incremento sólido en Madrid +15% y París +6%.

Fuerte incremento de rentas

En comparación con la renta de mercado (ERV) de diciembre 2019 los precios de alquiler firmados han aumentado un +6% en el ejercicio 2020. En Barcelona se han firmado rentas un +6% superiores a las rentas de mercado 12/19, en la cartera de París, el incremento respecto de la renta de mercado ha sido del +9% y en la cartera del Madrid un +2%.

En cuanto al esfuerzo comercial acumulado, destaca el elevado volumen firmado en el mercado de Madrid que asciende a 44.592 m², de los cuales 37.556 m² son renovaciones y 7.036 m² corresponde a nuevos contratos. En Barcelona se han firmado más de 28.911 m², de los cuales 18.308 m² son renovaciones y 10.603 m² corresponden a nuevos contratos en superficies disponibles.

En París se han firmado 23.861 m², de los cuales 10.576 m² son renovaciones y 13.284 m² corresponden a nuevos contratos. De estos nuevos contratos, destacamos que 9.586 m² corresponden al proyecto Marceau, inmueble se encuentra pre-alquilado al 100% durante la pandemia del COVID-19. En cuanto a las renovaciones, destacamos la renovación de casi 6.000 m² en el activo Edouard VII, así como la renovación de más de 2.600 m² en el activo Cézanne Saint Honoré.

Evolución del esfuerzo comercial durante la pandemia

El volumen de contratos firmados en periodo COVID (segundo, tercer y cuarto trimestre del ejercicio 2020) se sitúa por encima del volumen firmado en el primer trimestre del 2020 (periodo pre-COVID), con unos niveles de precios de alquiler firmados elevados.

Si bien durante el primer trimestre de 2020, pre-COVID, se firmaron cerca de 14.000 m², esta cifra fue superada en cada uno de los siguientes trimestres con una superficie firmada cercana a los 30.000 m² en cada trimestre, en particular 28.709 m² durante el segundo trimestre, 26.600 m² durante el tercer trimestre y 28.516 m² durante el cuarto trimestre.

Los "release spread"¹ del periodo COVID se han situado en un +17%, nivel de doble dígito alto comparable con la situación pre-COVID. Destacan Barcelona con un +44% y Madrid con un +15%.

El crecimiento de rentas durante el periodo COVID ha sido del +5%, impulsado por París con un +10% y Barcelona con un +5%. Madrid se sitúa en un +2%, debido a una renovación de un contrato que se ha realizado con ligera corrección, excluyendo este contrato el resto del portafolio ha crecido un +7% respecto a la renta de mercado a diciembre 2019.

Sólidos niveles de ocupación

La desocupación total del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2020 se sitúa en un 4,8%, ratio en línea con el de los últimos trimestres, aunque por encima de la ratio de hace un año. Destaca la mejora de desocupación en el portafolio de oficinas de Madrid, alcanzando un 3%.

En el portfolio de oficinas de Madrid la desocupación se ha reducido hasta un 3,1%, mejorando en +120pbs respecto al año anterior, debido principalmente a la ocupación del 100% del activo Josefa Valcárcel 40 bis, entre otros.

El portfolio de oficinas de Barcelona tiene una desocupación del 4,6%, ratio en línea con los últimos trimestres, pero que se ha visto incrementado en 262 puntos básicos respecto a la ratio de hace un año, debido principalmente a la rotación de clientes en varios activos y nuevas entradas en explotación.

La cartera de oficinas de París presenta un nivel de desocupación del 5,6%, ratio que se ha visto incrementado respecto el de cierre del ejercicio 2019, debido principalmente a la entrada en explotación de rehabilitaciones finalizadas en los activos de Grenelle y Edouard VII. Las nuevas superficies entregadas ofrecen un potencial de *cash flow* por rentas adicional, dado que representan una oferta de máxima calidad en el centro de París, que actualmente es escasa en el mercado. Sin tener en cuenta el activo de Grenelle, la desocupación de París se sitúa en el 3%.

Cartera de Clientes y Negociaciones COVID-19

El Grupo dispone de una cartera de clientes diversificada por sectores y con elevados niveles de lealtad, permanencia y solvencia.

Esta gran resiliencia de la cartera de clientes ha sido la base por la cual, los niveles de cobro (collection rates) del cuarto trimestre de 2020 se han mantenido altos situándose en un 99% para el portfolio de oficinas (100% en París).

Debido a la crisis del COVID-19, el equipo comercial del Grupo ha analizado y negociado sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificación en el pago de rentas con un foco especial en todas aquellas empresas que se encuentren en dificultades financieras, como resultado y en el marco de la prohibición del desarrollo de sus actividades en el sector del comercio o del ocio.

El 41% de los clientes del Grupo Colonial han mantenido conversaciones con el equipo comercial, habiéndose cerrado a fecha actual la totalidad de las negociaciones en la cartera en relación con la primera y la segunda ola.

El impacto de dichos acuerdos se sitúa en un 4,5% de los “ingresos por rentas pasantes anuales” de la cartera de contratos a 31/12/20.

Cabe destacar que se han negociado como contrapartida extensiones en los contratos, mejorando la vida media de los vencimientos de la cartera de alquileres. El impacto en la cuenta de resultados 2020 de dichos acuerdos es de 6 millones de euros.

ENTREGA DE PROYECTOS CON IMPORTANTES AVANCES

Evolución y avance de la cartera de proyectos

Colonial continúa avanzando con el desarrollo su cartera de 9 proyectos con más de 189.000 m² situados en el centro de las ciudades de Barcelona, Madrid y París. De los 9 proyectos en curso, 3 ya están totalmente pre-alquilados a fecha actual.

Entre los proyectos de mayor volumen, destacan los 3 proyectos de París y el Campus Méndez Álvaro en el Sur de la Castellana de Madrid. De los proyectos de París, dos de ellos, Louvre Saint Honoré y Marceau ya están 100% pre-alquilados.

En Madrid destacan los proyectos de Velázquez 80 y Miguel Ángel 23, proyectos referencia del *prime* CBD de Madrid y que se entregarán a finales del ejercicio 2021. Ya se ha comenzado la fase de precomercialización de los proyectos y se ha recibido muy buena respuesta de mercado. El principal interés viene por parte de clientes del sector financiero y servicios con demandas superiores a los 2.000 m².

Por su parte el proyecto en Diagonal 525 de Barcelona que ya se encuentra en fase final y su entrega está prevista durante el primer trimestre de 2021. Este activo está íntegramente pre-aquilado a Naturgy a rentas *record* del mercado *prime* CBD de Barcelona.

Exitoso grado de avance de proyectos – Marceau en *prime* CBD de París

Merece especial atención el caso de Marceau, situado a escasos metros de la “Place de l'Étoile” en el epicentro del *prime* CBD de París. Los trabajos avanzan a buen ritmo y la fecha de entrega no se ha visto modificada por el efecto de la pandemia. El gran atractivo comercial de este proyecto ha hecho que se haya pre-alquilado al 100% durante la pandemia del COVID-19.

Durante el periodo más duro de la pandemia, Colonial y Goldman Sachs firmaron el contrato de pre-alquiler de 6.000 m². el cual tendrá una duración de 12 años, 9 de los cuales sin posibilidad de cancelación. Con esta operación, Goldman Sachs, uno de los grupos de banca de inversión y de valores más grande del mundo, pretende elevar su presencia en el país galo y permitirá duplicar la plantilla de la compañía en París.

Asimismo, durante el tercer y cuarto trimestre, se han firmado contratos de pre-alquiler para ocupar las dos plantas restantes y alcanzando una ocupación del 100%. Ambos contratos incluyen un vencimiento a largo plazo y se han firmado en muy buenos términos respecto del precio de alquiler.

Exitosa entrega de proyectos – Castellana 163

Durante el ejercicio 2020, el Grupo ha entregado exitosamente el proyecto de Castellana 163 en el CBD de Madrid, constituyéndose un referente en su zona.

El edificio de Castellana 163 fue adquirido en el primer trimestre de 2017 a través de una operación fuera de mercado a precios muy favorables. Su total reposicionamiento se ha llevado a cabo de manera faseada según iban venciendo los contratos con los clientes.

El proyecto, diseñado por Colonial, ha maximizado la superficie alquilable del edificio aumentándola en más de 1.000 m². Entre el resto de las características técnicas del proyecto, destaca la nueva fachada que aumenta la luz natural en un 45% y el diseño de sus dos entradas atrayendo clientes *prime*.

Des del inicio del proyecto, Castellana 163 ha sido objeto de gran interés comercial por parte de clientes “AAA” y actualmente cuanta con una ocupación del 91%. La renta media de los espacios alquilados se sitúa en entornos de 30 €/m²/mes alcanzando un “*release spread*” casi del 100% (la renta media del activo previa al proyecto era de 14 €/m²/mes).

Tras finalizar el proyecto y comercializar los espacios a rentas por encima del ERV, la compañía ha obtenido una valoración de 1,8x veces el coste total del proyecto (coste de adquisición más *capex* invertido).

Esta creación de valor inmobiliaria es el ejemplo de la creación de valor “Alpha” que permite obtener un diferencial en rentabilidad para los accionistas de Colonial.

EXITOSA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE DESINVERSIONES

Desinversiones de más de 600 €m con prima de doble dígito sobre GAV

Durante el ejercicio 2020, el Grupo Colonial ha desinvertido un total de 617 millones de euros de activos maduros y no estratégicos de los cuales 413 millones de euros corresponden al programa Alpha V ejecutado a finales del año 2020.

Desinversiones Alpha V – más de 400 €m en el 4T 2020

A finales del 2020 y principios del 2021, Colonial ha ejecutado el proyecto Alpha V por un valor de 413 millones de euros y una prima de doble dígito sobre la última valoración.

Este proyecto incluye la desinversión de 2 activos de oficinas maduros, un activo de oficinas con localización secundaria, un activo comercial deslocalizado y el cobro del último activo incluido en la venta del portafolio logístico.

Con estas desinversiones, el Grupo Colonial ha superado el objetivo indicado el Capital Markets Day sobre volumen de desinversión estimada para el resto del año que se situó en 300 millones de euros.

A finales del año 2020 se firmó en Madrid la venta de Av. Bruselas 38, activo situado en Arroyo de la vega, zona secundaria de Madrid. Tras terminar el proyecto y alquilarlo a mercado y a un vencimiento a largo plazo, Colonial ha vendido el activo cristalizando una importante plusvalía sobre el coste total del proyecto (Coste total = Precio de adquisición + *capex* invertido).

En París, se han realizado dos desinversiones de activos *core* maduros, el activo 112 Wagram y el activo 70 Percier, con una prima del 16% sobre valoración y con una repercusión de más de 20.000 €/m². Dichas operaciones muestran el apetito de los inversores en el mercado de París, con una especial aceleración en el segundo semestre.

Adicionalmente, Colonial ha vendido el activo comercial Les Gavarres, proveniente de la compra de Axiare y ha formalizado la venta del último activo del paquete logístico dentro del acuerdo anunciado en agosto de 2019.

Desinversiones 2T 2020 y 3T 2020

Durante el segundo y el tercer trimestre del ejercicio 2020 (en pleno periodo COVID-19) el Grupo ha desinvertido más de 204 millones de euros de activos *non-core* correspondiente a 11 inmuebles con una superficie total de 223.543 m² sobre rasante.

En particular se ha ejecutado una parte de la opción de compra sobre el portafolio logístico, la venta de dos edificios de oficinas secundarios en Barcelona, el inmueble de Berlín-Numancia y el de Plaza Europa, 40-42 así como el Hotel Mojácar.

Las operaciones se enmarcan en una estrategia de rotación recurrente del portafolio (“*capital allocation*”) desinvirtiendo producto maduro y/o no estratégico para:

1. Optimizar la calidad y el retorno del portafolio incrementando aún más el peso de oficinas *prime* con interesantes rentabilidades ajustadas al riesgo.
2. Liberar capital para reforzar la estructura de capital y maximizar la rentabilidad para el accionista de Colonial.

ESTRATEGIA ESG

Estrategia Corporativa & Plan Estratégico de Descarbonización

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

A finales del ejercicio 2018, el Grupo creó el Comité de ESG, órgano creado para acelerar la implementación operativa del plan estratégico de ESG. Dicho Comité está integrado por 7 miembros del Comité de Dirección de Colonial.

Adicionalmente y para acelerar el liderazgo estratégico en materia de ESG, Colonial constituyó a finales del ejercicio 2020 una Comisión de Sostenibilidad. Dicha Comisión está formada por cinco miembros del Consejo de Administración de Colonial, en particular por la Sra. Silvia M. Alonso-Castrillo Allain, el Sr. Adnane Moussanif, el Sr. Luis Maluquer Trepas, la Sra. Ana Bolado Valle y la Sra. Ana Peralta Moreno.

Así mismo, la compañía está trabajando en la implementación del plan estratégico de descarbonización. Dicho plan supone el compromiso del Grupo para que en el año 2050 todo su portfolio de oficinas sea neutro en emisiones de carbono, y estar totalmente alineado con el acuerdo de París, celebrado en diciembre de 2015.

Para el Grupo ello implica (i) ser neutrales en emisiones de carbono para 2050 y (ii) reducción de los alcances 1 y 2 en un (75%) hasta 2030 desde el año base 2015.

Importantes avances en los índices

El ejercicio 2020 ha sido un año muy satisfactorio en materia de ESG. En este sentido, el Grupo ha logrado unos importantes avances en los índices de sostenibilidad:

1. Colonial ha obtenido por 5º año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR que certifica los más altos estándares de *reporting* en materia de ESG.
2. Colonial ha obtenido una calificación de 90 sobre 100 en el índice GRESB 2020, situándose en la banda alta del sector. Dicha puntuación de 5 estrellas, se sitúa por encima del promedio de sus comparables, y ha supuesto un incremento del +48% en 2 años y del +17% interanual (+13pb).
3. Colonial ha obtenido una puntuación en CDP 2020 de A- confirmando el liderazgo en descarbonización. Dicha puntuación se sitúa muy por encima de la media regional de Europa y del sector de servicios financieros y ha supuesto un fuerte impulso interanual, aumentando del C al A-.
4. Colonial ha obtenido una calificación de Vigeo A1, calificación en la banda alta del sector y top 5% de las 4.835 empresas calificadas (noveno de 86 dentro de los servicios financieros). Dicha calificación ha superado el promedio del sector en todos los KPIs de desempeño de gestión y riesgo con un fuerte impulso interanual.
5. Sustainalytics ha otorgado una calificación de 10,5 puntos en el riesgo en ESG de Colonial, situándola en el TOP 20 de las 420 empresas inmobiliarias cotizadas analizadas. La agencia destaca la buena gestión de las políticas en ESG y de acuerdo con todos los estándares internacionales.
6. MSCI, empresa referencia en *rating* de desempeño compañías cotizadas, a través de su *rating* de ESG ha calificado Colonial con un nivel de "A", unas de las calificaciones más altas a nivel internacional, especialmente debido a unos estándares muy elevados en materia de Gobierno Corporativo.

Eficiencia Energética-Certificaciones de la cartera de activos del Grupo Colonial

El 93% de la cartera en explotación de oficinas tiene sellos de certificación energética Leed o Breeam. Este elevado nivel de certificaciones sitúa a Colonial en una posición de liderazgo europeo en eficiencia energética. En particular 1.900 €m de activos tienen calificaciones Leed y 9.400 €m de activos tienen calificaciones Breeam.

Adicionalmente SFL se ha situado en la clasificación de la BBKA 2020, situándose entre los 10 mejores propietarios de proyectos del año 2020.

Financiación sostenible

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad dominante ha formalizado una nueva línea de crédito (Revolving Credit Facility – RCF) por importe de 1.000 millones de euros en sustitución de dos líneas Revolving Credit Facility (RCF) que tenía disponibles en su totalidad por importe de 875 millones de euros. La nueva línea de crédito se estructurará en dos tramos con vencimientos a 5 y 5+1+1 años y tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia GRESB.

Colonial tiene contratados, hasta la fecha 1.076 millones de euros de financiación sostenible, reforzando el mensaje del compromiso que el Grupo tiene en materia de ESG.

Inversión ESG – Laboratorio de Descarbonización

Colonial construirá el primer edificio de oficinas totalmente en madera de España.

El edificio “Witty Wood” constará de 4.100m² construidos destinados a uso de oficinas. El proyecto es un nuevo concepto de edificio de oficinas único en España y contará con espacios dotados con las últimas tecnologías. Witty Wood está ubicado en la calle Llacuna 42, en pleno corazón del 22@.

El edificio Witty Wood se construirá utilizando la madera como material principal, hecho sin precedentes en el mercado de oficinas en España. La ingeniería de madera actúa como un almacén de CO₂, por lo que reduce considerablemente las emisiones que impactan en el calentamiento global. Solamente durante la construcción, se reducirán en un 50% las emisiones de carbono. Por estas y otras características, el edificio contará con las máximas calificaciones medioambientales: LEED Platinum y WELL Platinum.

UNA ESTRUCTURA DE CAPITAL SÓLIDA

Un balance fuerte

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo presenta un balance sólido con un LTV de 36%, 100 p.b. inferior al del año anterior.

Incluyendo las desinversiones de Alpha V escrituradas a principios del año 2021, el LTV proforma es del se sitúa por debajo del 35%.

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 2.309 millones de euros, un incremento de más de 200 millones de euros respecto a diciembre de 2019. Dicha liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación en los próximos años y poder cubrir todos los vencimientos de deuda hasta el año 2024.

A lo largo de 2020, las dos agencias de *rating* que califican la deuda de Colonial Standard & Poor's y Moody's, han confirmado el *rating* actual de Colonial en sus revisiones de abril y noviembre de 2020.

Colonial ha mantenido estable su *rating* crediticio durante la pandemia, frente a varias correcciones de *rating* crediticia a la baja en el sector inmobiliario europeo.

Acceso al mercado de deuda en base a un *rating* sólido

El Grupo ha accedido al mercado de bonos y deuda obteniendo nueva financiación por 2.000 millones de euros en términos muy favorables gracias al elevado *rating* de Standard & Poor's y Moody's que subraya el carácter defensivo del modelo de negocio de Colonial.

Los inversores de deuda reaccionaron muy favorablemente a partir del mes de abril, con los spreads de deuda cotizando a niveles similares a pre-COVID y volviendo a seguir de nuevo los fundamentales y confiando en la robustez del balance de Colonial.

1. En junio 2020 el Grupo Colonial, ha cerrado con éxito una emisión de bonos por un importe de 500 millones de euros a través de su filial francesa SFL. Los bonos con vencimiento a 7 años devengan un cupón del 1,5% de interés. La demanda ha superado hasta cuatro veces el volumen de emisión y se han colocado a inversores europeos de calidad.
2. Durante el cuarto trimestre del ejercicio, Colonial ha formalizado una emisión de bonos por importe de 500 millones de euros, cotizados en el mercado español. La emisión se estructura en 8 años con un cupón de 1,35% y vencimiento octubre de 2028. La demanda ha superado tres veces el volumen de emisión y ha sido respaldada por más de 80 inversores internacionales de perfil institucional.

3. Con fecha 10 de noviembre, Colonial ha formalizado una nueva línea de crédito (Revolving Credit Facility – RCF) por importe de 1.000 millones de euros en sustitución de dos líneas Revolving Credit Facility (RCF) que tenía disponibles en su totalidad por importe de 875 millones de euros. La firma de esta línea ha supuesto un nuevo hito en el sector, con unas condiciones únicas en términos de vencimientos con flexibilidad hasta 2027.

Gestión activa del balance – *Liability Management*

Durante el ejercicio 2020 el Grupo Colonial ha ejecutado dos operaciones de “*Liability Management*”:

1. Durante el mes de septiembre, SFL recompró 100 millones de euros de los bonos con vencimiento 2021 y 60 millones de euros de los bonos con vencimiento 2022 que devengan un cupón anual de 1,875% y 2,25%, respectivamente.
2. En octubre Colonial recompró 194 millones de euros de los bonos con vencimiento en 2023 y 107 millones de euros de los bonos con vencimiento en 2024 que devengan un cupón anual del 2,728% y 1,45%, respectivamente.

Adicionalmente, durante el mes de diciembre, Colonial canceló anticipadamente dos préstamos bilaterales por un importe de 125 millones de euros, que le han permitido alargar el vencimiento medio de la deuda bruta del grupo, reducir el gasto financiero y optimizar su tesorería.

Dichas operaciones han permitido extender el vencimiento medio de la deuda del Grupo de 3,8 años a 5,2 años, repartir los vencimientos de la deuda a lo largo de los próximos 10 años y reducir el coste medio de la deuda hasta el 1,71%.

Consenso de analistas

En el marco de los efectos de la crisis del COVID-19, los analistas van revisando progresivamente sus hipótesis y perspectivas sobre el mercado cotizado europeo.

En el caso del Grupo, el consenso de los analistas mantiene recomendaciones de compra y resalta en sus análisis la fortaleza de la compañía, gracias a su estrategia de posicionamiento en oficinas *prime* en el centro de oficinas de Barcelona, Madrid y París.

UN POSICIONAMIENTO ESTRATÉGICO *PRIME* CON GRAN RESILIENCIA

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

Las principales fortalezas del Grupo son las siguientes:

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

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

Una adecuada diversificación internacional con un 62% de exposición París, uno de los mercados de oficinas más defensivos a nivel global.
- B. Un fuerte posicionamiento *prime* con una cartera de clientes de máxima calidad que permite obtener un binomio atractivo de 1) rentas en la banda alta con 2) altos índices de lealtad y perfiles de vencimiento sólidos.

La cartera de contratos del Grupo dispone de un “margen de reversión” positivo en el ejercicio 2020 dado que las rentas actuales de la cartera se sitúan aún por debajo de las rentas de mercado actuales. Asimismo, hasta la fecha, el Grupo ha capturado altos índices de reversión con un “*release spread*” de +17% al cierre del ejercicio 2020.
- C. Excelencia en ESG

El Grupo aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en la estrategia del Grupo, priorizando un retorno sostenible a largo plazo apoyándose en un modelo donde prima la calidad. En este sentido, la estrategia corporativa tiene como eje central, la máxima excelencia en los ámbitos de gobernanza, social y de inversión sostenible.
- D. Un *pipeline* de proyectos atractivos ubicados en una de las mejores zonas de París, Madrid y Barcelona, con importantes pre-alquileres.

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

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

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

Durante el año 2020 y más en concreto, durante los trimestres de COVID (2T–4T), Colonial ha desinvertido más de 600 €m de activos no estratégicos o maduros con primas de doble dígito sobre las tasaciones pre-COVID. Dichas operaciones confirman la resiliencia de valor del portafolio de Colonial y su compromiso con una estrategia de rotación activa del portafolio.

- F. Un balance sólido con el mejor *rating* del sector inmobiliario español, confirmado tanto por S&P como por Moody's en plena crisis del COVID-19.

Uno de los niveles más altos de liquidez del sector, así como un LTV en niveles del 34,8%.

Liquidez y recursos de capital

Véase apartado “Gestión del capital y política de gestión de riesgos” de la Nota 15.14 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

El Periodo Medio de Pago (PMP) de las sociedades españolas del Grupo a sus proveedores para el ejercicio 2020 se ha situado en 33 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.

Objetivo y políticas de gestión del riesgo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, la crisis sanitaria mundial provocada por el COVID-19 ha generado en el 2020 una elevada incertidumbre en muchos ámbitos, en especial en el ámbito económico, teniendo afectaciones diferentes en los diversos sectores del tejido empresarial. En este sentido y como respuesta ante esta situación, el Grupo Colonial ha puesto en marcha una serie de medidas con el fin de asegurar y preservar la salud de sus empleados y activos, así como la continuidad del negocio. Las principales medidas llevadas a cabo en el 2020 han ido enfocadas a lo siguiente:

- ▶ Protección y apoyo a sus empleados
- ▶ Protección de activos

- ▶ Análisis de la cartera y atención a clientes
- ▶ Revisión de la cartera de proyectos e inversiones
- ▶ Continuar con el plan de desinversión de activos no estratégicos
- ▶ Medidas financieras enfocadas a asegurar la liquidez y reforzar la solvencia del Grupo
- ▶ Reforzar la comunicación interna y externa

El Grupo ha mostrado una elevada resiliencia ante esta crisis, en especial, en el ámbito estratégico, operativo y financiero. La compañía ha realizado en el 2020 la revisión de su mapa de riesgos corporativo y el análisis de la evolución de los riesgos como consecuencia de esta crisis; a través de identificar y monitorizar los riesgos, evaluar y anticipar los posibles impactos, revisar las medidas de control y adoptar las decisiones oportunas en cada uno de estos ámbitos con objeto de mitigar su impacto y garantizar las operaciones del Grupo.

A pesar de todas estas medidas, existe todavía una elevada incertidumbre sobre el impacto de esta crisis desde un punto de vista económico, en particular, en términos de destrucción de empleo y de tejido empresarial, con el consecuente impacto que pueda tener en el sector inmobiliario.

Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de:

- ▶ Con fecha 13 de enero de 2021 se ha materializado la enajenación de uno de los inmuebles de SFL, el 112 Wagram sito en París, por importe neto de 120,5 millones de euros (Nota 24).
- ▶ Con fecha 17 de febrero de 2021 se ha materializado la enajenación de otro inmueble de SFL, el 9 avenue Percier sito en París, por importe de 143,5 millones de euros (Nota 24).
- ▶ Finalmente, con fecha 17 de febrero de 2021 la Sociedad dominante ha enajenado un activo logístico sito en Tarragona por un precio de venta de 19,5 millones de euros. (Nota 24).
- ▶ Con fecha 24 de febrero de 2021 la Sociedad dominante ha adquirido el 3,19% del capital social de la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. pasando a ostentar el 100% de la participación de dicha sociedad.

Evolución previsible

La pandemia del COVID-19 ha afectado y continúa afectando de forma significativa tanto a nuestros mercados domésticos como a nivel mundial. Asimismo, su impacto en la actividad inmobiliaria de Colonial, así como en la economía en general continua incierto y, con difícil predicción.

A fecha actual todos los organismos internacionales estiman una importante contracción de la economía global y una importante caída de PIB en Europa y en particular en los mercados en los que opera Colonial: España y Francia, cuyos gobiernos han tomado y están tomando decisiones sin precedentes como el establecimiento de restricciones a la libertad de movimientos.

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

Barcelona y Madrid

Por lo que se refiere al mercado de oficinas de calidad en Barcelona y Madrid, los fundamentales siguen fuertes y con mejores perspectivas que en zonas secundarias. Se espera que la demanda para activos de calidad en ubicaciones *prime* se recupere antes que la de inmuebles secundarios, debido a la necesidad de las compañías de alto valor añadido de captar talento, ofrecer el mejor entorno de trabajo a sus empleados y tener las mejores opciones de movilidad. Esta demanda unida a una oferta de calidad escasa y con una falta importante de nuevos proyectos de oficinas para los próximos años, hace prever que las rentas *prime* se mantengan estables y puedan recuperar la senda de crecimiento una vez superada la crisis sanitaria.

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

París

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

A día de hoy la disponibilidad de espacio de oficinas en las mejores zonas de la ciudad se sitúa en el 1,6%, mínimos históricos. La falta de producto combinado con la elevada demanda de las empresas para productos *Prime* hace que los consultores prevean que las rentas de oficinas se mantengan en niveles elevados. En este sentido, durante el segundo semestre de 2020, las rentas *prime* se sitúan en niveles de 870 €/m²/año, cifra ligeramente superior a la del primer trimestre antes del inicio de la pandemia.

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

Estrategia a futuro

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

Actividades de Investigación y desarrollo

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

Acciones Propias

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad dominante dispone de 3.360.610 acciones en autocartera con un valor nominal de 8.402 miles de euros y que representa un 0,66% sobre el capital social de la Sociedad dominante.

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.

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 2020 se incluye en el presente informe de gestión en su correspondiente sección separada.

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 (<i>Alternative Performance Measure</i>)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (<i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i>)	Calculado como el “Beneficio de explotación” ajustado por las “Amortizaciones”, las “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias” y el “Resultado por variación de valor de activos y por deterioros”.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Calculado como la suma de las partidas “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros”, “Emisiones de obligaciones y valores similares” y “Emisiones de pagarés”, excluyendo “Intereses” (devengados), “Gastos de formalización” y “Otros pasivos financieros” del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Endeudamiento financiero neto (EFN)	Calculado ajustando en el Endeudamiento financiero bruto la partida “Efectivo y medios equivalentes”.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
EPRA ⁽¹⁾ NTA (<i>EPRA Net Tangible Assets</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⁾ NDV (<i>EPRA Net Disposal Value</i>)	Calculado ajustando en el EPRA NTA las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando los créditos fiscales disponibles por el Grupo considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o <i>Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs</i>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o <i>GAV including Transfer costs</i>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.

(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
(Alternative Performance Measure)**

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
<i>Like-for-like</i> 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.
<i>Like-for-like</i> Valoración	Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera.
<i>Loan to Value</i> Grupo o LtV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero neto entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
LtV <i> Holding</i> o LtV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100% entre la suma de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100% y el EPRA NTA del resto de participaciones financieras en sociedades dependientes.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.

Las medidas alternativas de rendimiento (*Alternative Performance Measures*) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de las cuentas anuales consolidadas 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 NTA (Net Tangible Assets) – Millones de euros**

	2020	2019
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	5.401	5.559
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	–	–
Diluted NTA	5.401	5.559
Incluye:		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	–	–
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	–	–
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	64	45
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	–	–
(iv) Revalorización de existencias	10	3
Diluted NTA at Fair Value	5.475	5.607
Excluye:		
(v) Impuestos diferidos	233	240
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	19	(21)
EPRA NTA	5.727	5.826
Número de acciones (millones)	508	508
EPRA NTA por acción	11,27	11,46

▼ **EPRA NDV (Net Disposal Value) – Millones de euros**

	2020	2019
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	5.401	5.559
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	–	–
Diluted NDV	5.401	5.559
Incluye:		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	–	–
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	–	–
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	64	45
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	–	–
(iv) Revalorización de existencias	10	3
Diluted NDV at Fair Value	5.475	5.607
Excluye:		
(v) Impuestos diferidos	–	–
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	–	–
Incluye:		
(ix) Valor de mercado de la deuda	(280)	(258)
EPRA NDV	5.195	5.349
Número de acciones (millones)	508	508
EPRA NDV por acción	10,23	10,53

▼ **Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV excluding Transfer costs – Millones de euros**

	2020	2019
Barcelona	1.333	1.534
Madrid	2.441	2.543
París	6.616	6.502
Cartera de explotación	10.390	10.579
Proyectos	1.556	1.338
Otros	74	279
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.020	12.196
España	4.562	5.039
Francia	7.458	7.157

▼ **Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs – Millones de euros**

	2020	2019
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.020	12.196
Más: costes de transacción	611	611
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.631	12.807
España	4.685	5.175
Francia	7.946	7.632

▼ **Like-for-like Rentas – Millones de euros**

	Oficinas				TOTAL
	Barcelona	Madrid	París	Otros	
Ingresos por Rentas 2019	48	89	191	24	352
<i>Like-for-like</i>	2	3	(1)	(7)	(3)
Proyectos y altas	(3)	2	(6)	–	(7)
Inversiones y desinversiones	2	–	–	(8)	(6)
Otros e indemnizaciones	–	9	(3)	–	6
Ingresos por Rentas 2020	49	103	181	9	342

▼ **Like-for-like Valoración – Millones de euros**

	2020	2019
Valoración a 1 de enero	12.196	11.348
<i>Like-for-like</i> España	(163)	407
<i>Like-for-like</i> Francia	300	588
Adquisiciones y desinversiones	(313)	(147)
Valoración a 31 de diciembre	12.020	12.196

▼ **Loan to Value Grupo o LtV Grupo – Millones de euros**

	2020	2019
Endeudamiento financiero bruto	4.851	4.826
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	–	17
Menos: “Efectivo y medios equivalentes”	(269)	(217)
(A) Endeudamiento financiero neto	4.582	4.626
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.631	12.807
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NAV	38	7
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad dominante	12.669	12.814
Loan to Value Grupo (A)/(B)	36,2%	36,1%

▼ **LtV Holding o LtV Colonial – Millones de euros**

Sociedad Holding	2020	2019
Endeudamiento financiero bruto	2.945	3.040
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	–	17
Menos: “Efectivo y medios equivalentes” de la Sociedad dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%	(244)	(161)
(A) Endeudamiento financiero neto	2.701	2.896
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	8.972	9.289
Loan to Value Holding (A)/(B)	30,1%	31,2%

03. Informe anual de gobierno corporativo 2020

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, 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
14/11/2018	1.270.286.952,50	508.114.781	508.114.781

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

No

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	0,00	20,21	0,00	0,00	20,21
DIC HOLDING LLC	4,29	0,00	0,00	0,00	4,29
AGUILA, LTD	0,00	5,68	0,00	1,86	7,54
PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	5,01	0,00	0,00	0,00	5,01
PGGM VERMOGENSEMSEBEHEER B.V.	0,00	5,01	0,00	0,00	5,01
BLACKROCK, INC	0,00	3,02	0,00	0,75	3,77
INMO, S.L.	0,00	5,71	0,00	0,00	5,71

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	DIC HOLDING LLC	4,29	0,00	4,29
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	QATAR HOLDING NETHERLANDS BV	15,92	0,00	15,92
AGUILA, LTD	PARK, S.A.R.L.	5,68	0,00	0,00
AGUILA, LTD	SIERRA NEVADA (BERMUDA) LP	0,00	1,86	1,86
PGGM VERMOGENSEMSEBEHEER B.V.	PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	5,01	0,00	5,01
BLACKROCK, INC	BLACKROCK HOLDING	3,02	0,75	3,77
INMO, S.L.	TRUDONBA XXI, S.L.U.	5,71	0,00	5,71

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acontecidos durante el ejercicio:

▼ **Movimientos más significativos**

Deutsche Bank A.G. comunicó a la Sociedad, con fecha 28 de enero de 2021, la transmisión de la totalidad de su participación en Colonial y que dicha operación tuvo lugar el 15 de abril de 2016.

A.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros		
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto	
DON JAVIER LÓPEZ CASADO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	0,00	15,75	0,00	0,00	15,75	0,00	0,00	
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	0,08	0,00	0,05	0,00	0,13	0,00	0,00	
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	0,05	0,00	0,02	0,00	0,07	0,00	0,00	
DON LUIS MALUQUER TREPAT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
% total de derechos de voto en poder del consejo de administración							15,95	

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	15,75	0,00	15,75	0,00
DON LUIS MALUQUER TREPAT	DOÑA MARTA MALUQUER DOMINGO	0,00	0,00	0,00	0,00

Todos los consejeros informados en el presente apartado poseen derechos de voto sobre acciones de la sociedad, si bien, en algunos casos, esa participación no alcanza el 0,01% del capital social de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

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, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

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
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	Societaria	El 14 de noviembre de 2018 entraron en vigor una serie de compromisos de Qatar Holding LLC y DIC Holding LLC frente a Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "Colonial") que afecta a determinadas acciones de la Sociedad de su titularidad (véase epígrafe A.7 posterior).
INMO, S.L.	Societaria	Colonial y la sociedad Inmo, S.L., filial inmobiliaria de la familia Puig, están llevando a cabo el desarrollo de un proyecto conjunto consistente en la construcción de un edificio de 21 plantas y 14.000 metros cuadrados en la ciudad de Barcelona.

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON JAVIER LÓPEZ CASADO	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	Consejero dominical de Colonial a propuesta de Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V.
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	Consejero dominical de Colonial a propuesta de Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V., del que es Presidente del Consejo de Administración y Director General
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	BEVCO LUX, S.A.R.L.	Consejero
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	AGUILA, LTD	Consejero dominical de Colonial a propuesta de Aguila LTD
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	PARK, S.A.R.L.	Consejero
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	SNI INTERNATIONAL HOLDINGS, S.A.R.L.	Consejero
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	Consejero dominical de Colonial a propuesta de Qatar Investment Authority
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	26 CHAMPS ELYSEES	Consejero
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	NURABANK	Consejero
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	HAPPAG LLOYD	Consejero
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	RAYYAN ISLAMIC BANK	Consejero
DON ADNANE MOUSANNIF	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	Consejero dominical de Colonial a propuesta de Qatar Investment Company
DON ADNANE MOUSANNIF	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	ELYPONT	Consejero

A.7. 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:

Sí

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha de vencimiento del pacto, si la tiene
DIC HOLDING LLC, QATAR HOLDING NETHERLANDS BV	11,12	Cláusulas de permanencia (<i>lock-up</i>) de QH y DIC: durante un período de 6 meses después de la fecha de cierre, QH y DIC no transmitirán, ya sea en su totalidad o en parte, las acciones de Colonial, excepto en el caso de cualquier transmisión de acciones de Colonial a una compañía perteneciente a su respectivo Grupo. Transmisión de acciones después del período inicial: después del periodo inicial, cualquier transmisión por parte de QH y/o DIC de las acciones de Colonial se realizará de forma ordenada y con arreglo a la práctica comercial habitual en las sociedades cotizadas españolas, así como de conformidad con la normativa española aplicable en materia bursátil. Prohibición de transferencia de acciones a un competidor: QH y DIC tendrán derecho a transmitir sus acciones de Colonial a cualquier contraparte sin ninguna restricción, excepto en el caso extraordinario de una transmisión a un competidor en el contexto de una venta en bloque o de una negociación bilateral.	Las obligaciones estipuladas en las cláusulas "Transmisión de acciones tras el periodo inicial" y "Prohibición de transmisión de acciones a un competidor" del pacto de socios seguirán surtiendo efecto hasta la circunstancia que primero suceda de entre las siguientes: (i) la finalización de un plazo de 4 años a partir de la fecha de cierre; y (ii) la celebración de un acuerdo por las partes para la extinción de la vigencia de dichas cláusulas.

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:

A.8. 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.9. 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
3.360.610		0,66

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:**▼ Explique las variaciones significativas**

En el marco del plan de entrega de acciones aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de enero de 2014, en abril de 2020 se informó acerca del contenido de la reunión de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones del 1 de abril que tenía por objeto la liquidación de dicho plan de entrega de acciones, dando cumplimiento al proceso establecido para la adecuada liquidación del plan mediante, entre otras actuaciones, la realización de un "Informe sobre el grado de cumplimiento del plan de incentivos a largo plazo aprobado para los consejeros ejecutivos y la alta dirección de Colonial" por parte de experto externo independiente. En consecuencia, en abril de 2020 se hizo entrega a los beneficiarios del plan, entre ellos a los consejeros ejecutivos, de un total de 395.116 acciones de la autocartera de la Sociedad.

Posteriormente, con fecha 13 de mayo de 2020, previa propuesta de la CNR, el Consejo acordó proponer a aprobación de la Junta General, la prórroga por un periodo de dos años adicionales del plan de entrega aprobado por la Junta General de Accionistas el 21 de enero de 2014 y prorrogado por la Junta General de Accionistas de 29 de junio de 2017 y cuya vigencia termina en 2021. La Junta General, con fecha 30 de junio acordó aprobar la prórroga de dicho plan.

Finalmente, el pasado 29 de julio, el Consejo acordó establecer un programa de recompra de acciones propias al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2017 cuyo número máximo de acciones propias a adquirir por la Sociedad al amparo del programa de recompra era de 3.000.000 acciones, representativas del 0,59% del capital social actual de Colonial, habiéndose comunicado su finalización a la CNMV el pasado 11 de diciembre de 2020.

A.10. 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 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. 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.

Por lo que se refiere a la facultad para emitir acciones, la Junta General de accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. celebrada el 14 de junio de 2019 autorizó al Consejo de Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1b) de la Ley de Sociedades de Capital, para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra de capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Dentro de la cuantía máxima indicada se atribuyó al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta un máximo del 20% del capital social.

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	41,15

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) 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, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí

▼ **Descripción de las restricciones**

En el apartado A.7 del presente informe anual de gobierno corporativo se resumen las condiciones del pacto parasocial celebrado entre Colonial y las sociedades Qatar Holding LLC y DIC Holding. Dicha información también se encuentra disponible en la página web de la compañía en el siguiente enlace: <https://www.inmocolonial.com/accionistas-inversores/gobierno-corporativo/pactos-parasociales>.

A.13. 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.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

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

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

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 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 de los dos ejercicios anteriores:

Fecha junta general	Datos de asistencia					Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia			
			Voto electrónico	Otros		
24/05/2018	1,23	77,79	0,01	0,01	79,04	
De los que Capital flotante	0,16	26,97	0,01	0,01	27,15	
08/11/2018	9,68	63,02	0,00	8,53	81,23	
De los que Capital flotante	0,23	20,60	0,00	8,53	29,36	
14/06/2019	0,34	77,22	0,00	7,81	85,37	
De los que Capital flotante	0,34	35,55	0,00	0,27	36,16	
30/06/2020	0,30	83,81	0,00	0,15	84,26	
De los que Capital flotante	0,00	29,59	0,00	0,15	29,74	

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	500
Número de acciones necesarias para votar a distancia	1

Al objeto de facilitar el ejercicio del derecho de voto a distancia respecto de los acuerdos de las Juntas Generales, Colonial no exige un número de acciones necesarias para votar a distancia. En cambio, y respecto de la asistencia a las Juntas Generales, los Estatutos Sociales (art.19) recoge que podrán asistir y votar en las Juntas Generales, por sí o debidamente representados, aquellos accionistas que, por sí mismos o por agrupación, posean, como mínimo, quinientas acciones, que deberán estar inscritas en el registro de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitidos por Colonial o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá habilitar, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General, la asistencia remota a la misma de accionistas y representantes por vía telemática y simultánea, en cuyo caso se establecerán por el Consejo de Administración los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas y representantes, de conformidad con lo previsto en la Ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General, todo lo cual se incluirá en la correspondiente convocatoria.

Asimismo, y con la finalidad del adecuado desarrollo del derecho de voto, los accionistas podrán votar en la Junta General, así como otorgar la correspondiente representación, mediante medios de comunicación a distancia (correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia siempre que se garantice debidamente la identidad del accionista y, en su caso, la seguridad de las comunicaciones electrónicas). Los accionistas que emitan su voto a distancia serán tenidos en cuenta a los efectos de constitución de la Junta como presentes (art. 12 Reglamento de la Junta General). El ejercicio de los derechos de voto a distancia ha sido indicado y debidamente informado a los accionistas en la convocatoria de la Junta General.

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

No

B.8. 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>

A través de este acceso se facilita a los accionistas y a todo el mercado, toda la información preceptiva legalmente además de aquella que la Sociedad entiende necesaria para una mayor y mejor transparencia y cumplimiento de las buenas prácticas de mercado en materia de gobierno corporativo.

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 y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	13

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO		Independiente	CONSEJERA	14/06/2019	14/06/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN		Independiente	CONSEJERA	24/01/2019	14/06/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JAVIER LÓPEZ CASADO		Dominical	CONSEJERO	24/05/2018	24/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ		Dominical	CONSEJERO	30/06/2014	30/06/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE		Independiente	CONSEJERA	14/06/2019	14/06/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA		Ejecutivo	VICEPRESIDENTE CONSEJERO DELEGADO	18/07/2008	24/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO		Ejecutivo	PRESIDENTE	19/06/2008	24/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS MALUQUER TREPAT		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	31/07/2013	24/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES		Dominical	CONSEJERO	30/06/2014	24/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI		Dominical	CONSEJERO	12/01/2015	30/06/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ADNANE MOUSANNIF		Dominical	CONSEJERO	28/06/2016	30/06/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros**11**

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, 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 del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	Independiente	24/05/2018	30/06/2020	Comisión de Nombramientos y Retribuciones/ Comisión de Auditoría y Control/ Comisión Ejecutiva	Sí
DON JAVIER IGLESIAS DE USSSEL ORDÍS	Independiente	24/05/2018	30/06/2020	Comisión de Nombramientos y Retribuciones/ Comité de Auditoría y Control	Sí

▼ **Causa del cese, cuando se haya producido antes del término del mandato y otras observaciones; información sobre si el consejero ha remitido una carta al resto de miembros del consejo y, en el caso de ceses de consejeros no ejecutivos, explicación o parecer del consejero que ha sido cesado por la junta general:**

La razón de la renuncia de D. Carlos Fernández-Lerga Garralda y D. Javier Iglesias de Ussel Ordís es que han transcurrido 12 años desde su primer nombramiento como consejeros independientes de Colonial, esto es, el periodo máximo que establece la normativa para que un consejero pueda tener la consideración de independiente, por lo que, conforme al compromiso adquirido, en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 30 de junio, D. Carlos Fernández-Lerga Garralda y D. Javier Iglesias de Ussel Ordís presentaron su renuncia como consejeros de la Sociedad.

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	Perfil
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Vicepresidente y Consejero Delegado	Licenciado en Ciencias Empresariales y MBA por ESADE y por la Universidad Politécnica de Cataluña y Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Barcelona, donde también estudió Derecho. Pedro Viñolas se incorporó, en 1990, como Director del Servicio de Estudios de la Bolsa de Barcelona, de la que posteriormente fue Subdirector General, y en la que permaneció hasta 1997. En esa fecha se incorporó, como Director General, a FILO, S.A. empresa inmobiliaria cotizada en bolsa en la que permaneció hasta 2001. Posteriormente y hasta julio de 2008, ocupó el cargo de Socio y Consejero Delegado en el Grupo Financiero Riva y García. Ha sido presidente del Urban Land Institute en España, miembro del Consejo de Administración del grupo financiero Riva y García. Asimismo, también ha sido presidente del Instituto Español de Analistas Financieros en Catalunya desde el año 1994 hasta el año 2000. Actualmente es miembro del Consejo de Administración de Societé Foncière Lyonnaise formando parte de su comité ejecutivo. Es miembro del Patronato de ESADE y miembro del Consejo de Administración de Bluespace, S.A. Es miembro del Consejo de la European Real Estate Association (EPRA).
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	Presidente	Presidente de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. desde 2008. Anteriormente fue Consejero Delegado desde 1994 a 2006. Presidente de Societé Foncière Lyonnaise desde 2010. Con anterioridad fue Consejero Director General de Mutua Madrileña, Consejero Delegado de SindiBank y Subdirector General de Banco de Sabadell. Otras ocupaciones: Ha sido Presidente del Patronato de la Universidad Ramón Llull (URL); Presidente de la Fundación ESADE, Panrico, Holditex y del Círculo de Economía de Barcelona. Es consejero del Periódico de Catalunya desde 2019. Es Ingeniero Técnico Industrial y MBA por ESADE. PDG por el IESE y Doctor Honoris Causa por la Universidad de Rhode Island.
Número total de consejeros ejecutivos		2
% sobre el total del consejo		18,18

▼ **Consejeros externos dominicales**

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON JAVIER LÓPEZ CASADO	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	Se incorporó a Finaccess como Director Internacional de Gestión de Activos en noviembre de 2010. Desde el año 2012 es el Consejero Delegado de Finaccess Advisors LLC. Desde 2014 es también responsable de Finaccess Estrategia S.L. en España. Previo a su incorporación a Finaccess trabajó como Senior Vice-President para Santander Private Banking en Miami. Anteriormente mantuvo distintas posiciones en el área de Banca Privada Internacional de Banco Santander en Madrid y Miami. Perteneció a Grupo Santander desde 1996 a 2010. Hasta su incorporación a Banco Santander trabajó como abogado en Madrid. Tiene 22 años de experiencia en mercados financieros y es miembro del Consejo de Administración de Grupo Finaccess, Comité de Inversión Internacional y Comité de Auditoría de Finaccess Advisors LLC. Es Presidente de SOLTRA S.L., empresa dedicada a la promoción, educación y rehabilitación de personas con capacidades diferentes para conseguir su plena integración social y que en la actualidad emplea a 400 personas. Perteneció también a los patronatos de distintas Fundaciones en España y México. Licenciado en Derecho por la Universidad San Pablo CEU de Madrid, MBA de la Universidad de Miami y Máster en Asesoría Jurídica y Fiscal de Empresas Constructoras e Inmobiliarias de la Universidad Politécnica de Madrid.
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	Ingeniero Industrial, ha realizado programas de alta dirección en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa. Durante más de 30 años ha ocupado puestos de elevada responsabilidad, complejidad y competencias en la dirección de empresas de diversos sectores. Ha sido CEO (1997-2013) y Presidente del Consejo de Administración (2005-2013) del Grupo Modelo. Desde su nombramiento como CEO hasta 2013 este Grupo se consolidó como la empresa cervecera líder en México, el séptimo grupo a nivel mundial y la mayor empresa exportadora de cerveza en el mundo. Asimismo, ha sido Consejero en empresas internacionales y nacionales como, entre otras, Anheuser Busch (EUA), Emerson Electric Co. (EUA), Grupo Televisa (México), Crown Imports, Ltd. (EUA), Inbursa (México) y Bolsa Mexicana de Valores. Además, ha sido miembro del consejo asesor internacional de Banco Santander, S.A. (España), Consejero de Grupo Financiero Santander México S.A.B de C.V. y hasta octubre de 2019, Consejero de Banco Santander, S.A. (España). Actualmente es Presidente del Consejo de Administración y director general de Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V. –empresa de la que es fundador– con presencia en México, Estados Unidos, Europa, China Australia y Nueva Zelanda. Además de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., también es Consejero Dominical en AmRest Holdings, S.E. y Restaurant Brands New Zealand Limited.

▼ **Consejeros externos dominicales**

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	Ingeniero Industrial. Asimismo, estudió programas gerenciales en IMD Suiza y cuenta con un MBA otorgado conjuntamente por New York University Stern School of Business, London School of Economics y HEC París. Es un banquero de inversión que ha liderado fusiones, adquisiciones y financiación de adquisiciones durante más de 25 años por un valor de más de 35 mil millones de dólares. Fue Vicepresidente de Planeación de Bavaria, una de las principales compañías cerveceras de América Latina, donde fue responsable del programa internacional de adquisiciones de cervecerías por 4 mil millones de dólares y la posterior fusión con SABMiller plc por un valor de 8 mil millones de dólares, creando así la segunda mayor empresa cervecera del mundo. En los últimos años lideró, en nombre del Grupo Santo Domingo, la negociación para la conversión de su participación en SABMiller por una participación en Anheuser Busch Inbev, tras la fusión de éstas, transacción que concluyó en 2016. Antes de su ingreso al Grupo Santo Domingo, fue co-fundador y Socio Principal de Estrategias Corporativas, una firma de banca de inversión en América Latina. Actualmente ostenta el cargo de Managing Director de Quadrant Capital Advisors, Inc. en Nueva York (firma de inversiones del Grupo Santo Domingo).
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	De nacionalidad catari. Ejerce su actividad profesional desde hace más de 30 años, en colaboración con el Gobierno de Qatar, principalmente en los sectores de Comercio, Finanzas e Inmobiliario. Desde 2007 es Consejero Senior en Estrategia e Inversiones. Ha sido hasta 2016 Vicepresidente, miembro del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo del Housing Bank for Trade and Finance Of Jordan (Sociedad cotizada y la segunda banca más importante de Jordania). Ha sido miembro del Consejo de Administración y Vicepresidente de UnitedArab Shipping Company en Dubai, EAU, desde 2003 hasta 2016. Desde 2007, ha sido Vicepresidente de LQB- Libyan Qatari Bank y en 2009 fue nombrado Presidente y Director General de Qatar Navigation(sociedad catari cotizada de la cual es miembro del Consejo de Administración desde 2003). Este Holding ejerce sus actividades en los sectores del transporte marítimo e inmobiliario. Desde 2012 es miembro del Consejo de Administración de QADIC-Qatar Abu Dhabi Investment Company-, sociedad especializada en Inversión Inmobiliaria y private equity. En noviembre de 2015 fue nombrado Consejero de Société Foncière Lyonnaise (SFL).
DON ADNANE MOUSANNIF	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	De doble nacionalidad francesa y marroquí, actualmente ejerce su actividad en Qatar Investment Authority –QIA– el fondo de inversión soberano de Qatar. En los últimos años ha participado, en nombre de QIA, en la mayoría de sus operaciones inmobiliarias en Europa y América, incluyendo la adquisición por parte del grupo de Canary Wharf en Londres y la adquisición del edificio Virgin Megastore en los Campos Elíseos de París. Asimismo, particip�, en representación de QIA, en la entrada de ésta en el capital de Société Foncière Lyonnaise y de Inmobiliaria Colonial en España. Anteriormente, trabajó durante varios años para los fondos de Morgan Stanley Real Estate Investing en Europa. Tiene un Máster en creación empresarial y Finanzas por la ESCP Europe Business School y una licenciatura en ingeniería civil.
Número total de consejeros dominicales		5
% sobre el total del consejo		45,45

▼ Consejeros externos independientes

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO	<p>Dña. Ana Peralta es actualmente consejera independiente de BBVA, S.A., Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y de GREENERGY RENOVABLES, S.A. Tiene una amplia experiencia en el sector financiero. Comenzó su carrera profesional en Bankinter en 1990, entidad a la que estuvo ligada hasta finales de 2008, y donde desarrolló su actividad en áreas muy diversas. Fue directora de la primera Oficina de Internet de Bankinter, directora del Gabinete del Presidente, y en sus últimos años en el Banco, Chief Risk Officer y miembro del Comité de Dirección. Entre los años 2009 y 2012 formó parte del Comité de Dirección de Banco Pastor, donde ocupó la posición de Directora General de Riesgos. Entre 2012 y 2018, Dña. Ana Peralta compaginó su actividad como Senior Advisor de Oliver Wyman Financial Services con su participación en varios consejos de administración. Fue consejera independiente del Banco Etcheverría, de Deutsche Bank, SAE, y de Lar Holding Residencial. Es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid, Máster en Dirección Financiera por el CEF (1991), ha realizado el Programa PMD (Program for Management Development) en Harvard Business School (2002) y el programa PADE en el IESE (2016).</p>
DOÑA SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN	<p>Licenciada en ciencias políticas por la Universidad Sciences Po (París), Máster y Doctorada en estudios españoles y latinoamericanos por la universidad de la Sorbona (París). Accedió por oposición a la enseñanza pública de estudios hispánicos en Francia. Se ha dedicado a la enseñanza y a la investigación durante 25 años (1984-2009) en varias instituciones académicas francesas: Universidad de Toulouse, Sciences Po y la Escuela de Negocios ESSEC. Autora de varios libros sobre historia y política española contemporánea. La Sra. Alonso-Castrillo trabajó para la embajada de Francia en Singapur como consejera de ciencia y cultura, antes de ser nombrada directora regional de INSEAD. Supervisó el desarrollo de dos campus en Singapur: el Liceo Francés e INSEAD (1996-1999). A su regreso a Europa en el año 2000, trabajó durante 15 años con ESSEC, gestionando el desarrollo internacional y la recaudación de fondos para la escuela de negocios, que también abrió un campus en Singapur. En 2007, fundó en Madrid la consultora Sociedad de Estudios Hispano Franceses, S.L., firma que ha estado liderando hasta 2019. Desde 2013, la Sra. Alonso-Castrillo dirige la finca familiar en el Valle del Loira (Francia). Ha formado parte de la Junta del College de Bernardins (París) y del Comité Ejecutivo de la Fondation pour les Sciences Sociales (París). Ha sido consejera en Société Foncière Lyonnaise entre los años 2017 y 2019. Desde 2017 forma parte del consejo de administración de KOIKI HOME, S.L.</p>
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	<p>Licenciada en Farmacia por la Universidad Complutense de Madrid y Master of Business Administration (MBA) en IE Business School. A lo largo de su trayectoria profesional, Dña. Ana Bolado Valle ha ocupado diversos cargos directivos en el Grupo Santander (1986-2017), dirigiendo importantes áreas de negocio tanto mayorista como minorista, proyectos de transformación digital y áreas claves para el Grupo como la Dirección Corporativa de Recursos Humanos entre 2005 y 2010. También ha sido Consejera de Parques Reunidos Servicios Centrales, S.A. En la actualidad, Dña. Ana Bolado Valle es Consejera dominical en Metrovacesa, S.A., nombrada a propuesta de Banco Santander, S.A., Unicaja Banco, S.A., Caceis Group y Caceis Bank. En Unicaja Banco, S.A. es asimismo Presidenta de la Comisión de Nombramientos, vocal en la Comisión de Riesgos y vocal en la Comisión de Retribuciones. En Caceis Bank es vocal en las siguientes comisiones: Estrategia, Auditoría, Riesgos y Cumplimiento y Nombramientos y Retribuciones. Asimismo es Senior Advisor en Fellow Funders, plataforma de financiación participativa (equity crowdfunding) para apoyar la financiación de startups y pymes, así como miembro del Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) y de Women Corporate Directors.</p>
DON LUIS MALUQUER TREPAT	<p>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 Société Foncière Lyonnaise de la que es consejero. Ha sido Presidente de la Cámara Argentina de Comercio en España hasta 2019, de la que es actualmente miembro de la Junta de Gobierno.</p>
Número total de consejeros independientes	4
% sobre el total del consejo	36,36

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.

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.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

▼ 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 accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			
Número total de otros consejeros externos			N.A.
% sobre el total del consejo			N.A.

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
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales					0,00	0,00	0,00	0,00
Independientes	3	3	1	1	75,00	50,00	25,00	25,00
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	3	3	1	1	27,27	23,08	9,09	10,00

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

Sí

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

▼ **Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos**

En los últimos años la Sociedad ha aprobado una Política de Selección y Diversidad en donde se concretan unos parámetros estrictos para su aplicación, así como ha venido desarrollando una planificación concreta para la implementación de dicha política, que ha tenido como resultado positivo el triplicar el número de mujeres miembros del Consejo de Administración en el ejercicio 2019, manteniéndose este número de consejeras durante el ejercicio 2020. Así, esta Política de Selección y Diversidad, aplicable a la designación y reelección de candidatos a consejero, se basa en los principios de diversidad y equilibrio en la composición del Consejo de Administración, dentro del objetivo general de dotar de efectividad y profesionalidad al funcionamiento de dicho órgano e incrementar la calidad en la gestión societaria. De conformidad con la Política de Selección y Diversidad, la selección de los candidatos a consejero requerirá un análisis previo de las necesidades de la Sociedad que será realizado por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR). En dicho proceso, se buscarán personas que reúnan los requisitos de cualificación y honorabilidad profesional y personal, así como de capacidad, establecidos en la Política. Una vez cumplidos dichos requisitos, se velará por que los procesos de selección favorezcan la diversidad de edad, género, discapacidad o formación y experiencia profesionales en el seno del Consejo de Administración.

En relación con la diversidad, y tras la última modificación realizada en 2020, la Política tiene entre sus objetivos que antes de que finalice el año 2022 el número de consejeras represente, al menos, el 40% del total de miembros del Consejo de Administración. Igualmente, dentro de los objetivos de la Política se prevé que en la designación de consejeros se atienda a los criterios generales sobre la composición del Consejo de Administración, en especial al relativo al equilibrio en la presencia de consejeros ejecutivos, dominicales e independientes, con respeto a los principios y recomendaciones recogidos en el Código de Buen Gobierno.

Durante el ejercicio 2020, a propuesta de la CNR, se sometió a la aprobación del Consejo la modificación de la Política de Diversidad a fin de adaptarla a las nuevas recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, aprobadas por la CNMV en junio de 2020. Entre las modificaciones más relevantes cabe destacar, además de la modificación relativa a la diversidad de género ya señalada, la inclusión de la edad como un criterio para la selección de consejeros.

Asimismo, se sometió a la aprobación de la Junta General de Accionistas la reelección de tres consejeros dominicales y el nombramiento de un nuevo consejero coordinador para lo cual la CNR llevó a cabo un análisis de la composición del Consejo de Administración, de sus necesidades y de la composición accionarial de la Sociedad, valorando las condiciones que debían reunir los consejeros en el ejercicio de sus cargos y la dedicación necesaria para el adecuado desempeño. En el proceso de selección se evitaron discriminaciones, rigiendo como principio del proceso de selección la evaluación de los méritos y capacidad de cada candidato. La CNR ha considerado que los consejeros reelegidos, así como el consejero nombrado como consejero coordinador reúnen los requisitos de cualificación y honorabilidad profesional necesarios, así como de capacidad, tal y como prevé la Política de Selección y Diversidad. Adicionalmente, la CNR ha velado por que los procesos de selección favorezcan la diversidad de conocimientos y experiencias, de formación, de edad, de discapacidad, así como de género de los consejeros, y no adolezcan de sesgos implícitos que pudieran implicar discriminación alguna. Por último, la CNR ha verificado el cumplimiento de los requisitos de independencia de los candidatos propuestos, de conformidad con las previsiones legales y estatutarias, así como los estándares nacionales e internacionales.

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 y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

▼ **Explicación de las medidas**

El Consejo de Administración de Colonial, en el ejercicio de sus políticas internas y, en particular, de la referida sobre Selección y Diversidad, ha mantenido, como objetivo para el ejercicio 2020, promover el avance de la presencia de mujeres en el seno del Consejo, labor que ya se llevó a cabo durante el ejercicio 2019 con el nombramiento, por la Junta General, de tres nuevas consejeras independientes, todo ello en el marco de las políticas internas de la Sociedad, alineadas con los estándares internacionales y la recomendación 14 del Código de Buen Gobierno, velando, además, por la diversidad cultural y por la presencia de miembros con conocimientos y experiencia internacional en el seno del Consejo.

Por lo que se refiere a la actuación de la CNR, ésta llevó a cabo un análisis de la composición del Consejo de Administración, de sus necesidades y de la composición accionarial de la Sociedad, valorando las condiciones que debían reunir los consejeros en el ejercicio de sus cargos y la dedicación necesaria para el adecuado desempeño, análisis y valoraciones que se han actualizado periódicamente a lo largo del ejercicio 2020 en relación con las reelecciones de consejeros que se acordaron por la Junta General. En el proceso de selección se evitaron discriminaciones, rigiendo como principio del proceso de selección la evaluación de los méritos y capacidad de cada candidato. La CNR buscó personas que reunieran los requisitos de cualificación y honorabilidad profesional, así como de capacidad, tal y como prevé la Política de Selección y Diversidad. Adicionalmente, la CNR ha velado por que los procesos de selección favorezcan la diversidad de conocimientos y experiencias, de formación, de edad, de discapacidad, así como de género de los consejeros, y no adolezcan de sesgos implícitos que pudieran implicar discriminación alguna y, en particular, facilitasen la selección de consejeras. Por último, la CNR ha verificado el cumplimiento de los requisitos de independencia de los candidatos propuestos, de conformidad con las previsiones legales y estatutarias, así como los estándares nacionales e internacionales.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras o altas directivas, explique los motivos que lo justifiquen:

▼ **Explicación de los motivos**

El objetivo de Colonial, en aplicación de su Política de Selección y Diversidad, es el de promover el incremento de dicha diversidad en todas sus facetas, tanto de conocimientos y perfiles como a nivel de género. De esta forma se han promovido las actuaciones necesarias con el fin de alcanzar el objetivo de, al menos, el 40% de participación de mujeres en el máximo órgano de gobierno de la Sociedad antes de que finalice el año 2022. De esta forma, actualmente la compañía cuenta con tres consejeras independientes, lo que supone un 75% sobre el total de consejeros independientes. Por lo tanto, durante 2020, se ha mantenido firme el compromiso de seguir aumentando la presencia de consejeras en dicho órgano, para que en el año 2022 el porcentaje de consejeras sea, al menos, del 40%.

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.

En el marco de la verificación del cumplimiento de la Política de Selección y Diversidad de Colonial, durante 2020 la CNR analizó la composición del Consejo de Administración, sus necesidades y la estructura accionarial de la Sociedad, para valorar las condiciones que debían reunir los consejeros en el ejercicio de sus cargos y la dedicación necesaria para el adecuado desempeño. En virtud de lo anterior y al objeto de seguir promoviendo una composición diversa y adecuada a las necesidades del Consejo de Administración, la CNR acordó elevar al Consejo, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la propuesta de reelección de D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani, D. Adhane Mousannif y D. Carlos Fernández González como consejeros dominicales y, asimismo, sometió a aprobación del Consejo de Administración el Nombramiento de, D. Luis Maluquer Trepas como nuevo consejero coordinador.

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:

Nombre o denominación social del accionista

Justificación

Sin datos

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, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	En su condición de Consejero Delegado tiene delegadas a su favor todas las facultades delegables del Consejo de Administración. Adicionalmente, en su calidad de Vicepresidente del Consejo de Administración, tiene asignadas las facultades que se establecen en el reglamento del consejo de administración.
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	En su calidad de Presidente del Consejo de Administración, tiene las facultades designadas en el reglamento del consejo de administración. Asimismo, tiene otorgado a su favor un poder general con facultades ejecutivas amplias.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes 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?
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	NO
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Inmocol Torre Europa, S.A.	Consejero	NO
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Colonial Trámit, S.L.	Persona física representante del administrador único, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	Consejero	NO
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	Société Foncière Lyonnaise	Presidente del consejo de administración	NO
DON LUIS MALUQUER TREPAT	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	NO
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	NO
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Inmocol One, S.A.U.	Persona física representante del administrador único Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Inmocol Two, S.L.U.	Persona física representante del administrador único Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Inmocol Three, S.L.U.	Persona física representante del administrador único Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas 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
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	Consejera
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO	Grenergy Renovables, S.A.	Consejera
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Restaurant Brands New Zealand Limited	Consejero
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	AmRest Holdings SE	Consejero
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	Metrovacesa, S.A.	Consejera
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	Unicaja Banco, S.A.	Consejera
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	Valorem S.A.	Consejero

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

Sí

▼ **Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula**

Colonial, en atención a sus principios internos de organización y funcionamiento adecuado de su estructura de administración y gestión, así como en previsión siempre del mejor interés social de la entidad, regula en su Reglamento del Consejo de Administración 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, dentro de los deberes generales del consejero que se detallan en el Reglamento del Consejo de Administración, le es de aplicación a éste, entre otros, el deber de 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.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	5.672
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	898
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

La remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración se corresponde con la remuneración total del grupo.

C.1.14 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
DON ALBERTO ALCOBER TEIXIDO	Director de negocio
DON CARLOS ESCOSA FARGA	Responsable de auditoría interna
DOÑA NURIA OFERIL COLL	Directora de asesoría jurídica
DOÑA CARMINA GANYET CIRERA	Directora General Corporativa
Número de mujeres en la alta dirección	2
Porcentaje sobre el total de miembros de la alta dirección	50,00
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	2.325

En consonancia con el apartado C.1.13 anterior, el dato incluye la remuneración total de la alta dirección a nivel de grupo.

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

▼ Descripción modificaciones

Tal y como se informó en la Junta General, se modificó el artículo 13 ("Deberes generales") del Reglamento del Consejo de Administración a los efectos de determinar el número de Consejos de Administración adicionales de los que pueden formar parte los Consejeros de la Sociedad.

Asimismo, en diciembre de 2020 se ha procedido a modificar el citado Reglamento, para su adaptación a las modificaciones aprobadas por la CNMV en junio de 2020 sobre determinadas recomendaciones del Código de Buen Gobierno para Sociedades Cotizadas.

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Con la finalidad de atender a los más altos estándares de exigencia en materia de selección de candidatos a consejeros, atendiendo a los conocimientos, experiencias en el sector y en el ámbito de gestión de sociedades cotizadas, Colonial ha desarrollado sus procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros, que se regulan en el Reglamento del Consejo de Administración, a través de la Política de Selección y Diversidad, aprobada por el Consejo a propuesta de la CNR. De conformidad con lo establecido en la referida política, el Consejo de Administración realizará un análisis previo de las necesidades de la Sociedad y del Grupo, apoyado al efecto por el asesoramiento debido y, en todo caso, con base en la propuesta de nombramiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones o en preceptivo informe. 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.

Adicionalmente, la Política de Selección y Diversidad establece una serie de situaciones que impiden ser candidato a consejero. En lo concerniente a la remoción de los consejeros, estos 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,

todo ello de conformidad con lo recogido, y en los casos establecidos en el Reglamento del Consejo de Administración, supuestos que se detallan en el apartado C.1.19 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 concorra 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.1.17 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**

Atendiendo al espíritu de mejora permanente que Colonial persigue en el cumplimiento de sus funciones de gobierno corporativo, ampliando las exigencias que, por norma o recomendación de buenas prácticas, son aplicables a las entidades cotizadas, mediante una regulación y políticas internas comprometidas con los avances en dicha materia y la transparencia en su difusión, se observa que la evaluación anual del consejo correspondiente al ejercicio 2019 fue satisfactoria. No obstante, y para mantener la finalidad perseguida por la Sociedad, entre las recomendaciones de mejora que se propusieron para el ejercicio 2020 se incluía la implementación de un mayor grado de diversidad de género en el seno del Consejo de Administración, mantener el grado de dedicación a cuestiones estratégicas de la Sociedad, entre otras.

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 del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

▼ **Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas**

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 y del Secretario del Consejo. Asimismo, se ha procedido a la evaluación de los procesos de transición de las funciones del Consejero Coordinador y de los Presidentes de la CNR y del CAC que se han producido durante el ejercicio 2020. 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 de los mismos, la CNR elaboró los correspondientes informes de evaluación sobre el Consejo de Administración, el Presidente, el Consejero Delegado 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 formuló el 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, y al Secretario.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, 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 anuales de negocio con el consultor (Spencer Stuart) han sido como consultor externo en relación con la evaluación del Consejo de Administración, sus comisiones, el Presidente del Consejo, el Consejero Delegado y el Secretario del Consejo, así como las transiciones de los cargos de Presidente de las Comisiones y de Consejero Coordinador, manteniendo en todo momento su independencia como consultor en todo el proceso de evaluación del proceso relativo a la evaluación indicada.

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Al objeto de preservar la independencia y el mejor cumplimiento de sus funciones por los consejeros de Colonial, la sociedad regula en sus normas internas (Reglamento del Consejo de Administración), 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 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 y, en su caso, dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia Sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta y, en particular, deberán informar al Consejo de Administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

En caso de haber sido informado el Consejo de Administración, o habiendo conocido de otro modo, de alguna de las situaciones referidas en el párrafo anterior, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decidirá, previo informe de la CNR, si debe o no adoptar alguna medida.

Asimismo, Colonial informa a sus consejeros que ostentan la calificación de independientes, el límite temporal que legalmente se establece de 12 años, a los efectos de que llegado dicho plazo, se proceda a efectuar los trámites oportunos para el cumplimiento de la legislación aplicable.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, 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.

Con la finalidad de establecer unas normas de funcionamiento del Consejo que permitan el desarrollo efectivo de sus funciones en el marco de las exigencias de gobierno que, tanto en las normas internas como en la legislación, son de aplicación para la Sociedad, se permite por el Reglamento del Consejo de Administración, atendiendo a la Ley de Sociedades de Capital, que 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, 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.1.25 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

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	3
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de Comisión de Nombramientos y Retribuciones	10
Número de reuniones de Comisión de Sostenibilidad	0
Número de reuniones de Comisión Ejecutiva	0
Número de reuniones de Comité de Auditoría y Control	9

Atendiendo a la reciente constitución de la Comisión de Sostenibilidad, en diciembre de 2020, durante el citado ejercicio no ha mantenido reuniones.

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	13
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	99,00
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	13
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

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
DOÑA ANGELS ARDERIU IBARS	Directora financiera

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable.

El Comité de Auditoría y Control 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, todo ello de conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración. En los supuestos excepcionales en que existan salvedades, el Presidente del Comité de Auditoría y Control y, en casos excepcionales, también los auditores, explicará con claridad a los accionistas el contenido y el alcance de dichas limitaciones o salvedades. En todo caso, y atendiendo a las funciones que al respecto le otorga el Reglamento del Consejo, el Comité de Auditoría y Control 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. En cualquier caso, no se han producido salvedades en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.

C.1.29 ¿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
DON FRANCISCO PALÁ LAGUNA	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

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 otra información 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, el Reglamento del Comité de Auditoría y Control 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, establece el procedimiento y los criterios concretos que definen la actuación del Comité para preservar, entre otros aspectos, la independencia de los auditores externos.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

No

C.1.32 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 el importe anterior supone sobre los honorarios facturados por trabajos de auditoría a la sociedad y/o su grupo:

Sí

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	146	87	233
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	54,07	25,82	38,39

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas salvedades.

No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. 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:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	4	4
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	11,76	11,76

C.1.35 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 del procedimiento

Con la finalidad de garantizar que los consejeros puedan atender adecuadamente sus obligaciones como tales, Colonial garantiza que se proporcione toda la información necesaria para tal fin, y no sólo las exigidas legalmente. A estos efectos, el Reglamento del Consejo de Administración, el Presidente, con la colaboración del Secretario, vela por que los consejeros cuenten, previamente y con la antelación suficiente, con la información necesaria para la deliberación y adopción de acuerdos sobre los asuntos a tratar en cada sesión, salvo que el Consejo de Administración se hubiera constituido o hubiera sido excepcionalmente convocado por razones de urgencia. Igualmente, cualquier consejero podrá, previa solicitud al Presidente, Consejero Delegado, o Secretario, requerir y examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales, pudiendo, asimismo, obtener la información complementaria necesaria de los interlocutores que se considere apropiados. Por último, 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.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:

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.1.37 Indique, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:

No

C.1.38 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.

La Sociedad ha firmado una nueva línea de crédito por importe de 1.000 millones de euros. El crédito se estructura en dos tramos de 500 millones de euros cada uno, con vencimiento en 2025, ampliable en el segundo tramo hasta 2027. Colonial disponía de 875 millones de euros de saldos disponibles a través de dos líneas de crédito con vencimiento en 2022 y 2023, que fueron canceladas y sustituidas por esta nueva financiación.

La financiación se ha cerrado a través de un *pool* bancario con diferentes entidades financieras tanto nacionales como internacionales, actuando algunas de ellos como agente y otras como agentes de sostenibilidad.

Con fecha 20 de febrero de 2020 Colonial suscribió un préstamo bilateral por importe de 75,7 millones de euros que también prevé el vencimiento anticipado en el caso que se produzca un cambio de control.

Ambos créditos son de carácter sostenible y están vinculados al reconocimiento del impacto de la estrategia de sostenibilidad de Colonial a través de la calificación de sostenibilidad de "GRESB" (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

Por otro lado la Sociedad ha realizado varias emisiones de valores de renta fija que prevén un vencimiento anticipado de las obligaciones, a elección de los obligacionistas, en el caso que se produzca un cambio de control que conlleve la pérdida de calificación "Investment Grade". El importe total de las emisiones asciende a 2.799,5 millones de euros.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos 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	Descripción del acuerdo
Presidente del Consejo, Consejero Delegado y Directora General Corporativa	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 materia de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia. En estos casos los beneficiarios perderán cualquier derecho sobre acciones otorgadas.

Indique si, más allá de en los supuestos previstos por la normativa, estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	
	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		√

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 de Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	PRESIDENTA	Independiente
DON LUIS MALUQUER TREPAT	VOCAL	Independiente
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	VOCAL	Dominical
DON ADNANE MOUSANNIF	VOCAL	Dominical
DOÑA SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN	VOCAL	Independiente
% de consejeros ejecutivos		0,00
% de consejeros dominicales		40,00
% de consejeros independientes		60,00
% de consejeros otros externos		0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

A fin del adecuado cumplimiento de sus obligaciones y funciones, la normativa interna ha reforzado determinadas previsiones legales sobre la CNR. A estos efectos, Colonial establece que 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. Las funciones de la CNR serán, entre otras:

- ▶ 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.

Durante el 2020 la CNR ha analizado la composición del Consejo, sus conocimientos y experiencias, así como la calificación de sus miembros, de conformidad con lo dispuesto en los textos corporativos, la Ley y las recomendaciones de buen gobierno.

- ▶ Elevar al Consejo los informes sobre la evaluación del Consejo, de la CNR y del desempeño de sus funciones por el Presidente, el Consejero Delegado, el Consejero Coordinador y el Secretario.

En este sentido, la CNR ha coordinado, en el ejercicio 2020, para su elevación al Consejo, los informes sobre la evaluación del Consejo, de la Comisión y del desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo, el Consejero Delegado, y el Secretario del Consejo, así como sobre la transición del cargo de Consejero Coordinador, contando con el asesoramiento de Spencer Stuart.

- ▶ Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo y elaborar orientaciones para alcanzarlo.

Al efecto, la CNR sometió a aprobación del Consejo, tras su debido análisis, de la Política de Diversidad a fin de adaptarla a las nuevas recomendaciones del Código de Buen Gobierno, aprobadas por la CNMV en junio de 2020. Entre las modificaciones más relevantes destacan, además de la modificación relativa a la diversidad de género, la inclusión de la edad como un criterio para la selección de consejeros.

- ▶ Informar las propuestas de nombramiento de los Consejeros (salvo los independientes) 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.

En particular, la CNR acordó elevar al Consejo, para su sometimiento a la Junta General, la propuesta de reelección de D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani, D Adhane Mousannif y D. Carlos Fernández González como consejeros dominicales y, asimismo, sometió a aprobación del Consejo de Administración el nombramiento de, D. Luis Maluquer Trepas como consejero coordinador.

- ▶ Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.

Durante el 2020 se ha procedido al análisis de la actividad realizada durante 2019 a efectos de informar, favorablemente sobre la retribución fija y variable del equipo directivo, propuesta por el Consejero Delegado.

- ▶ 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.

En este sentido, durante el año 2020 la CNR ha (i) informado favorablemente, y propuesto, al Consejo el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros; (ii) ha velado por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad y, ha propuesto al Consejo la retribución variable del Presidente y del Consejero Delegado; (iii) ha informado favorablemente, y propuesto, al Consejo la aprobación de la política de remuneraciones de los Consejeros para los ejercicios 2020, 2021 y 2022; (iv) ha analizado los objetivos de la retribución variable para el ejercicio 2020 que permitan evaluar el desempeño del Comité de Dirección; y (v) ha propuesto el número de acciones que corresponde recibir a los beneficiarios del Plan de entrega de acciones aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de enero de 2014.

Asimismo, y entre otras funciones desarrolladas durante el 2020, se encuentran:

- ▶ Fomentar el Plan de Formación y Actualización de conocimientos de los consejeros.
- ▶ Fomentar la política de ESG.
- ▶ Distribuir a todos los Consejeros el calendario tentativo anual de reuniones de la CNR.
- ▶ Proponer al Consejo el nombramiento de miembros de la CAC, de la CNR y de la Comisión Ejecutiva.
- ▶ Informar y analizar sobre las actuaciones realizadas durante el ejercicio por la Unidad de Gobierno Corporativo.
- ▶ Evaluar la conveniencia y proponer, para su aprobación y constitución por el Consejo, de una Comisión de Sostenibilidad.

En relación con su funcionamiento, ésta 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.

▼ Comisión de Sostenibilidad

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN	PRESIDENTA	Independiente
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO	VOCAL	Independiente
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	VOCAL	Independiente
DON LUIS MALUQUER TREPAT	VOCAL	Independiente
DON ADNANE MOUSANNIF	VOCAL	Dominical
% de consejeros ejecutivos		0,00
% de consejeros dominicales		20,00
% de consejeros independientes		80,00
% de consejeros otros externos		0,00

Explique las funciones que tiene delegadas o atribuidas esta comisión distintas a las que ya hayan sido descritas en el apartado C.1.9, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley, en los estatutos sociales o en otros acuerdos societarios.

La Comisión de Sostenibilidad fue constituida mediante acuerdo del Consejo de fecha 17 de diciembre, y tiene, entre otras, las siguientes funciones:

- (i) Evaluar y revisar periódicamente las políticas en materia medioambiental y de desarrollo sostenible aprobadas por el Consejo de Administración de la sociedad, así como supervisar que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y de desarrollo sostenible se ajustan a dichas políticas.
- (ii) Evaluar y hacer un seguimiento de las propuestas de incorporación de la sociedad a los índices internacionales de sostenibilidad de mayor reconocimiento.
- (iii) Asesorar al Consejo de Administración en materia medioambiental y de desarrollo sostenible de acuerdo con las mejores prácticas internacionalmente aceptadas.
- (iv) Analizar los anteproyectos legales, las iniciativas voluntarias y las recomendaciones en materia medioambiental y de desarrollo sostenible y sus posibles efectos sobre las actividades de la sociedad, así como informar en relación con el posible impacto en la sociedad de la normativa europea y la legislación nacional, autonómica y local en materia medioambiental y de desarrollo sostenible, todo ello a los efectos de adoptar las decisiones que procedan.
- (v) Analizar los índices e instrumentos de medición comúnmente aceptados en la práctica internacional para valorar y medir el posicionamiento de la sociedad en materia medioambiental y de desarrollo sostenible, así como proporcionar recomendaciones para la mejora del posicionamiento de la sociedad.
- (vi) Emitir los informes y desarrollar las actuaciones que, en materia medioambiental y de desarrollo sostenible, le correspondan.

▼ Comisión Ejecutiva

Nombre	Cargo	Categoría
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	VOCAL	Ejecutivo
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	PRESIDENTE	Ejecutivo
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	VOCAL	Dominical
DON ADNANE MOUSANNIF	VOCAL	Dominical
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	VOCAL	Dominical
DON LUIS MALUQUER TREPAT	VOCAL	Independiente
% de consejeros ejecutivos		33,33
% de consejeros dominicales		50,00
% de consejeros independientes		16,67
% de consejeros otros externos		0,00

Explique las funciones que tiene delegadas o atribuidas esta comisión distintas a las que ya hayan sido descritas en el apartado C.1.9, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley, en los estatutos sociales o en otros acuerdos societarios.

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 concurren 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 2019 la Comisión se ha reunido en dos ocasiones y entre sus actuaciones más importantes destaca el análisis de diferentes propuestas de inversión por parte de la Sociedad.

▼ Comité de Auditoría y Control

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO	PRESIDENTA	Independiente
DON JAVIER LÓPEZ CASADO	VOCAL	Dominical
DON LUIS MALUQUER TREPAT	VOCAL	Independiente
% de consejeros ejecutivos		0,00
% de consejeros dominicales		33,33
% de consejeros independientes		66,67
% de consejeros otros externos		0,00

El nombramiento de la nueva Presidenta, D^a Ana Peralta Moreno, se produjo el 12 de mayo de 2020, con efectos a partir del día 30 de junio de 2020.

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

El CAC se integrará por un mínimo de 3 y un máximo de 8 consejeros no ejecutivos, nombrados por el Consejo, siendo independientes el número que determine la Ley en cada momento y, al menos 1 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 un Presidente (consejero independiente) y será sustituido cada 4 años, pudiendo ser reelegido tras 1 año desde su cese; y 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:

- ▶ Informar a la Junta sobre cuestiones que se planteen en materias de su competencia, en particular, sobre el resultado de la auditoría.
- ▶ 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.
- ▶ Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo, para salvaguardar su integridad.
- ▶ 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.

- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ Informar al Consejo sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos y en el Reglamento del Consejo.
- ▶ 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 de conformidad con el reglamento del consejo. 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 2020 destacan las siguientes:

- ▶ Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el auditor externo.
- ▶ Emitir con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, informe sobre la independencia de los auditores de cuentas, conforme las exigencias legales y estatutarias.
- ▶ Supervisar la eficacia del control interno, la auditoría interna y, en especial, 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.
- ▶ Aprobar el plan de auditoría interna para el 2020, la propuesta de reelección del auditor de cuentas para el 2021 y el informe sobre la política de control y gestión de riesgos.
- ▶ Seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa.
- ▶ Supervisar el cumplimiento de las reglas internas de conducta y el proceso de elaboración y presentación de la información financiera.
- ▶ Promover e impulsar la cultura de cumplimiento de las normas y textos corporativos.
- ▶ Informar sobre el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
- ▶ Evaluar su propio funcionamiento en el marco del proceso de autoevaluación del Consejo y de sus comisiones.
- ▶ Analizar e informar sobre las operaciones de autocartera para su elevación al Consejo.
- ▶ Informar al Consejo del contenido de las reuniones del CAC.
- ▶ Actualizar el mapa de riesgos.
- ▶ Supervisar la aplicación de las medidas acordadas en el marco del plan de actuación y mejora de la ciberseguridad.
- ▶ Análisis de los informes presentados por la auditoría interna y el área de negocio sobre la contratación de proveedores de obras y construcción.
- ▶ Designación de D^a Ana Peralta como Presidenta a partir del día 30 de junio.
- ▶ Propuesta al Consejo de las modificaciones del Reglamento del Consejo, tanto del artículo 13 como de otros, estos últimos para su adecuación a las nuevas recomendaciones de buen gobierno aprobadas en junio por la CNMV.

- ▶ Aprobación de la política de comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto para su aprobación al Consejo.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO / DON JAVIER LÓPEZ CASADO / DON LUIS MALUQUER TREPAT
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	12/05/2020

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2020		Ejercicio 2019		Ejercicio 2018		Ejercicio 2017	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	2	40,00	1	16,67	0	0,00	0	0,00
Comisión de Sostenibilidad	3	60,00	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Comisión Ejecutiva	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Comité de Auditoría y Control	1	33,33	1	20,00	1	25,00	1	25,00

C.2.3 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.

Se han realizado informes sobre las actividades, estructura y organización de las Comisiones del Consejo de Administración de Colonial. En este sentido, el Comité de Auditoría y Control ha elaborado un informe correspondiente a su evaluación sobre el funcionamiento estructura y funciones que lleva a cabo, recogándose en el citado informe una relación de las funciones más relevantes que a lo largo del ejercicio 2020 ha realizado.

Asimismo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha efectuado la misma evaluación sobre su estructura, organización, funcionamiento y competencias, indicándose en el informe sobre el resultado de la evaluación, un listado con las actuaciones relevantes ejercidas en el ejercicio 2020. Ambos informes se ponen a disposición de los accionistas, junto con el resto de documentación que atiende a la celebración de la Junta General Ordinaria de Colonial, en la página web corporativa de la Sociedad. Sobre la existencia de regulación de las comisiones, adicionalmente a la regulación establecida por el Reglamento del Consejo de Administración la Sociedad cuenta con un reglamento de funcionamiento del Comité de Auditoría y Control.

Asimismo, la regulación sobre competencias y funcionamiento del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones han sido adaptadas a las nuevas recomendaciones publicadas por la CNMV en junio de 2020, mediante la correspondiente modificación del Reglamento del Consejo de Administración aprobada el 17 de diciembre por el Consejo. El Reglamento del Consejo de Administración se encuentra disponible en la página web corporativa de la Sociedad.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

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:

1. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
2. 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
3. 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)
Sin datos				N.A.

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)
Sin datos				N.A.

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)
Sin datos		N.A.

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

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:

- a) 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 del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad;
- b) utilizar el nombre de la Sociedad o invocar su condición de consejero para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas;
- c) hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la Sociedad, con fines privados;
- d) aprovecharse de las oportunidades de negocio de la Sociedad;
- e) 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;
- f) 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, conforme la definición legal existente.

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. Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolla actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

No

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal:

Colonial tiene por objetivo la creación de valor sostenible a través de la optimización de la relación entre la rentabilidad y el riesgo de su actividad de negocio, lo que ayuda a reforzar su liderazgo en el sector y consolidar su posición a largo plazo. La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial, 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 de forma periódica cada año, con el objetivo de disponer de una herramienta de gestión de riesgos integrada y dinámica, que evoluciona con los cambios del entorno en el que opera la compañía y los cambios de la propia organización. Asimismo, el SCGR de Colonial establece actividades de monitorización por los propietarios de riesgos (direcciones de área), a través de la actualización de las fichas de los riesgos con el fin de verificar la eficacia de los controles implantados.

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 Control y 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 y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio:

De conformidad con un adecuado control y gestión de los riesgos, al objeto de evitar posibles situaciones de corrupción, sobornos o actuaciones fraudulentas, Colonial ha aprobado diferentes políticas que establecen mecanismos y controles para evitar que se produzcan tales situaciones. Asimismo, y para la adecuada aplicación de estas políticas y demás los mecanismos de control que dispone la Sociedad, ésta diferencia en dos grandes ámbitos los distintos tipos de riesgos a los que se expone el Grupo en función de su origen:

- ▶ Riesgos externos: riesgos relativos al entorno en el que Colonial desarrolla su actividad y que influyen y condicionan las operaciones de la compañía.

- ▶ Riesgos internos: riesgos originados a partir de la propia actividad de la compañía y su equipo gestor.
- ▶ Entre los principales riesgos externos que afronta Colonial para la consecución de sus objetivos se incluyen:
 - ▶ Riesgos económicos, derivados de la coyuntura política y macroeconómica en los países en los que opera, y de cambios en las propias expectativas de los inversores.
 - ▶ Riesgos de mercado, derivados de la transformación del sector y del propio modelo de negocio, de la mayor complejidad para desarrollar la estrategia de inversión/desinversión, y de la fluctuación del mercado inmobiliario con impacto en la valoración de los activos inmobiliarios.
 - ▶ Riesgos financieros, relacionados con las restricciones en los mercados de capitales, las fluctuaciones de los tipos de interés, el impacto de los cambios en la normativa fiscal (principalmente por el régimen SOCIMI) y los de contraparte de los clientes principales.
 - ▶ Riesgos del entorno, como son los relacionados con la gestión de crisis, los derivados de las demandas más exigentes en ESG, y principalmente los relacionados con el impacto del cambio climático en la actividad del Grupo.

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

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

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles 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, 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. Como resultado de ello se obtiene una clasificación de los riesgos, si bien la política de la compa a es monitorizar de forma adecuada cada uno de los riesgos.

E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio:

Los riesgos inherentes al modelo de negocio y a las diferentes actividades desarrolladas por el Grupo son susceptibles de materializarse en cierta medida a lo largo de cada ejercicio anual. En el ejercicio 2020, la crisis sanitaria mundial provocada por el COVID-19 ha generado una elevada incertidumbre en muchos ámbitos, en especial en el ámbito económico, teniendo afectaciones diferentes en los diversos sectores del tejido empresarial. En este sentido, y en especial en 2020, se han materializado diversos riesgos propios de la actividad de la Sociedad, si bien ha mostrado una elevada resiliencia ante esta crisis, en especial, en el ámbito estratégico, operativo y financiero, habiendo funcionado correctamente los sistemas de control establecidos, lo que ha permitido gestionar dichos riesgos de forma adecuada. Destacamos los principales riesgos materializados durante el referido ejercicio:

La aparición de la pandemia ha supuesto una situación de crisis excepcional diferente a cualquier otra vivida recientemente, provocando la activación del plan de continuidad de la compañía, con objeto de preservar la seguridad del personal, de los activos y garantizar la continuidad de las operaciones del Grupo.

Esta crisis sanitaria ha generado una gran incertidumbre en el entorno económico, desconociéndose todavía el verdadero impacto a nivel de destrucción de empleo y del tejido empresarial.

La elevada incertidumbre social y económica, ha generado un aumento de la complejidad en las operaciones de desinversión de activos no estratégicos, así como el desarrollo de la estrategia de inversión en nuevos activos.

En este contexto, la fluctuación del mercado inmobiliario se ha visto materializada acelerándose el cambio de ciclo y el consecuente impacto en la disminución de la valoración de los activos inmobiliarios.

La gestión del endeudamiento ha sido una prioridad en este ejercicio, adoptando medidas que han permitido reforzar la estructura financiera del Grupo y garantizar la solvencia y liquidez para afrontar los planes de negocio a medio y largo plazo.

Los riesgos vinculados a la gestión de la cartera de clientes, en relación con mantener los niveles de ocupación y de rentas en los inmuebles.

Los riesgos vinculados al cambio climático han generado la implantación de las políticas y estrategia en dicho ámbito, con actuaciones específicas dirigidas a mejorar la calidad de los inmuebles y la medición de sus niveles de consumo energético, así como la optimización de su impacto medioambiental.

Los riesgos de ámbito normativo están siempre presentes, pero han tenido especial relevancia en este ejercicio 2020 con motivo del cumplimiento del amplio ámbito normativo generado como consecuencia de esta crisis del COVID-19.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan:

En el modelo de gestión de riesgos implantado se establecen los planes de respuesta y supervisión de los principales riesgos en base a su valoración. El mapa de riesgos corporativo tiene un enfoque dinámico, por lo que se revisa con carácter anual con el objetivo de realizar el seguimiento de la evolución de los riesgos que afectan al Grupo y de los planes de acción definidos e implantados por cada área estableciendo los controles necesarios para mitigar cada uno de los riesgos de los que son propietarios. Los resultados de dicho análisis son revisados por parte de la Comisión de Auditoría y Control que a su vez, reporta al Consejo de Administración, así como de cualquier variación significativa de los riesgos que forman parte de dicho mapa de riesgos. En este sentido, 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 alienado 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 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 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, habiéndose llevado a cabo dicha difusión en el adecuado cumplimiento de las normas aplicables, asegurándose la recepción y conocimiento por todos y cada uno de los empleados de Colonial.

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, funcionando, en la actualidad, de forma plena y eficaz, para todos los empleados, habiéndose informado a todos ellos así como formado para el uso del mismo.

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 imparte formación de forma periódica en relación con la prevención de los riesgos penales, con objeto de mantener actualizado al personal de la compañía de los sistemas de prevención en dicho ámbito. Adicionalmente, 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 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, etc.).
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 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 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:

“Supervisar de forma directa la función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una autoridad o departamento interno de la Sociedad, la cual tiene atribuidas expresamente las siguientes funciones: (i) asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la Sociedad; (ii) participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión; y (iii) 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.”

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 con 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) Otra información Relevante.

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 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 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 SCIIF de Colonial, aprobado por el CAC, ha determinado que la Dirección 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 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 se asegura un mayor control y seguridad del proceso de captación y elaboración de la información financiera por cuanto que dispone de una herramienta informática que facilita las tareas de consolidación financiera y planificación presupuestaria financiera y operativa del Grupo.

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 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 2020 se ha aprobado el Plan de Auditoría Interna del ejercicio 2020, el cual incluye la supervisión del SCIIF, tomando conocimiento de su grado de implantación, cumplimiento y eficacia.

Con el objetivo de conocer las debilidades de control interno detectadas en la ejecución de los trabajos de los auditores externos, así como los aspectos relevantes o incidencias de los mismos, el CAC ha mantenido reuniones con los auditores externos de la Sociedad.

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 los sistemas de control interno y 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, y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como proponer el presupuesto de dicho servicio; [...]; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar 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 2021, 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 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.

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 a la identificación, en su caso, de debilidades de control interno en el transcurso de su trabajo de auditoría externa e incluidas en su informe adicional al CAC.

En este sentido, en el último informe adicional del auditor externo se especifica que no se han identificado recomendaciones relevantes de control interno.

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

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 la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

No aplicable

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 relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los 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.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

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.

Cumple

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

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 dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:

- a) Sea concreta y verificable;
- b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
- c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el 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.

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política 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.

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Cumple parcialmente

En la actualidad el porcentaje de consejeras de la Sociedad representa un 27,27%, si bien la Política de Selección de Consejeros de Colonial recoge como objetivo que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del Consejo de Administración antes de que finalice 2022.

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

La sociedad cuenta con 4 consejeros independientes sobre un total de 11, uno menos que los consejeros dominicales y el doble que los consejeros ejecutivos. En este sentido, si bien el porcentaje de consejeros independientes no alcanza el 50% dispuesto por la recomendación, atendiendo a la estructura accionarial actual de la Sociedad, se estima que la representación de dicha tipología de Consejeros es adecuada, 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 concorra 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 vengan 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, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurren circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

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 acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

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 en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

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 en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

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, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le 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 y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— 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 y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); 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 y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
- d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.

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 a través de 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 o determine al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) 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, gestionen, y cuantifiquen 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.

Explique

Atendiendo a la estructura actual de la Sociedad, en particular, al número de empleados y directivos, así como a su organización y actividad, 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 rindan 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.

Cumple

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.

- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales.
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

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 los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción (*malus*) basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

Cumple parcialmente

El Consejo de Administración de la Sociedad, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tiene previsto someter a la aprobación de la próxima Junta General Ordinaria de la Sociedad una nueva política de remuneraciones de los consejeros para los ejercicios 2021, 2022 y 2023 (la “Nueva Política de Remuneraciones”), siendo una de las novedades de la Nueva Política de Remuneraciones la posibilidad de que el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tenga la facultad de acordar la cancelación (*malus*) total o parcial de la retribución variable anual en el caso de que se produzcan determinadas circunstancias.

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, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

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 o extinción del contrato no superen un importe 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 o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

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.

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.

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 julio de 2010:

1. 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.
2. Con fecha 27 de julio de 2016, como consecuencia de una modificación del Reglamento del Consejo de Administración, se decidió que las competencias sobre la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y demás cuestiones relacionadas con el mismo correspondieran a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Al amparo de lo anterior y al objeto de implantar en Colonial las mejores prácticas en materia de gobierno corporativo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones constituyó la Unidad de Gobierno Corporativo, con dependencia directa de la Comisión e integrada por el Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Directora de los Servicios Jurídicos de la compañía.

Asimismo, con fecha 17 de diciembre de 2020 se acordó por el Consejo la modificación del Reglamento del Consejo de Administración a los efectos de su adaptación a las nuevas modificaciones de las recomendaciones de buen gobierno aprobadas por la CNMV en junio de 2020, constituyéndose en dicha fecha la Comisión de Sostenibilidad, entre cuyas funciones principales se encuentran, entre otras, la de velar periódicamente por el adecuado cumplimiento de las políticas en materia medioambiental y de desarrollo sostenible que hayan sido aprobadas por la Sociedad.

3. En relación con el apartado C.1.3, si bien no se han producido cambios de categoría de consejeros a lo largo del ejercicio 2020, sí se ha nombrado a un nuevo Consejero Coordinador, atendiendo a la dimisión como consejero presentada por el Sr. Fernández-Lerga Garralda el 30 de junio. En este sentido, el Consejo de Administración aprobó, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, nombrar a D. Luis Maluquer Trepas como consejero coordinador, con efectos a partir del día 30 de junio y previa renuncia de D. Carlos Fernández-Lerga Garralda como consejero.
4. En cuanto a lo expuesto sobre la Comisión de Auditoría en el apartado C.2.1, a continuación se informa que, de los servicios distintos de los de auditoría que han sido prestados por el auditor externo durante el ejercicio 2020, destacan: la revisión independiente de indicadores de ESG del Informe Anual Integrado y el estudio sobre las principales características de las SOCIMI en España.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

25/02/2021

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

No

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) & EUROSTOXX 600

Sobre Colonial

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Oficina Madrid

P.º de la Castellana, 52
28046 Madrid

Oficina Barcelona

Avda. Diagonal, 532
08006 Barcelona

Oficina París

42 rue Washington
75008 París

Grupo Colonial es una SOCIMI cotizada en la bolsa española líder en el Mercado de oficinas *prime* en Europa, presente en las principales zonas de negocio de Barcelona, Madrid y París con una cartera de oficinas *prime* de más de dos millones de m² y un valor de activos bajo gestión de más de 11.000 millones de euros.



P.º de la Castellana, 52
28046 Madrid
Tel. +34 91 782 08 80

Avda. Diagonal, 532
08006 Barcelona
Tel. +34 93 404 79 00

42 rue Washington
75008 París

inmocolonial.com