

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
Inmobiliaria Colonial, S.A.

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Inmobiliaria Colonial, S.A. (en adelante, "la Sociedad") que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2016 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Inmobiliaria Colonial, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.a de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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 de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Inmobiliaria Colonial, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, S.A.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C nº S0692


Francesc Ganyet

24 de febrero de 2017

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

DELOITTE, S.L.

Any **2017** Núm. **20/17/02247**
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2016 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.16	31.12.15	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.16	31.12.15
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible-		1.061	578	FONDOS PROPIOS-		1.893.270	1.655.327
Patentes, licencias, marcas y similares		290	44	Capital-		892.058	797.214
Aplicaciones informáticas		771	534	Capital escriturado		892.058	797.214
Inmovilizado material-	Nota 5	15.566	10.923	Prima de emisión		731.326	560.606
Terrenos y construcciones		18.030	17.828	Reservas-		250.634	1.163.954
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.177	895	Legal y estatutarias		33.615	5.080
Deterioro Inmovilizado material		(4.641)	(7.800)	Otras reservas		217.019	1.158.874
Inversiones inmobiliarias-	Nota 6	1.510.105	1.389.481	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(36.755)	(5.013)
Terrenos		1.160.545	1.101.919	Resultados de ejercicios anteriores		-	(1.147.975)
Construcciones e instalaciones		396.877	371.498	Resultado del ejercicio		54.839	285.350
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		71.272	69.002	Otros instrumentos de patrimonio neto		1.168	1.191
Deterioro inversiones inmobiliarias		(118.589)	(152.938)	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-		1.317	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes-	Nota 8	1.857.163	1.427.199	Activos financieros disponibles para la venta		1.317	-
Instrumentos de patrimonio grupo no corrientes		1.865.345	1.427.209	Total patrimonio neto	Nota 12	1.894.587	1.655.327
Deterioro inversiones financieras empresas del grupo y asociadas no corrientes		(8.182)	(10)				
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 8	146.782	7.299	PASIVO NO CORRIENTE:			
Instrumentos de patrimonio no corrientes		138.293	-	Provisiones no corrientes-	Nota 13	10.671	11.508
Otros activos financieros no corrientes		8.489	7.299	Obligaciones y otros valores negociables		97	108
Total activo no corriente		3.530.677	2.835.480	Otras provisiones		10.574	11.400
				Deudas no corrientes-		1.664.421	1.319.240
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 14	1.513.868	1.243.960
ACTIVO CORRIENTE:				Deudas con entidades de crédito	Nota 14	119.927	65.371
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 10	-	12.607	Derivados	Nota 15	45	616
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		38.880	26.938	Otros pasivos financieros no corrientes	Nota 16	30.581	9.293
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.393	1.564	Pasivos por impuesto diferido y otras deudas con Administraciones Públicas		36.632	29.658
Clientes y deudores, empresas del grupo y asociadas	Nota 18	28	16	Total pasivo no corriente		1.711.724	1.360.406
Deudores varios	Nota 11	1.729	-				
Anticipos a proveedores		96	155	PASIVO CORRIENTE:			
Personal		4	4	Provisiones corrientes	Nota 13	11.926	9.104
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16	35.630	25.199	Deudas corrientes-		11.728	15.930
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes-		5.697	420	Obligaciones y otros valores negociables	Nota 14	11.367	14.132
Créditos a empresas del grupo y asociadas corrientes	Nota 18	5.697	420	Deudas con entidades de crédito	Nota 14	(270)	(381)
Inversiones financieras corrientes-	Nota 11	441	9	Derivados	Nota 9	612	2.162
Instrumentos de patrimonio corrientes		9	9	Otros pasivos financieros corrientes		19	17
Otros activos financieros a corrientes		432	-	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 18	4.704	-
Periodificaciones a corto plazo		43	92	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		20.650	36.405
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 14	79.591	201.632	Proveedores		13.760	29.430
Total activo corriente		124.652	241.698	Acreeedores varios		4.480	5.017
TOTAL ACTIVO		3.655.329	3.077.178	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16	2.410	1.958
				Periodificaciones a corto plazo		10	6
				Total pasivo corriente		49.018	61.445
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		3.655.329	3.077.178

Las Notas 1 a 22 y los Anexos I y II descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2016.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 17	119.822	117.731
Ventas		64.746	56.475
Prestación de servicios		241	183
Ingresos por participaciones en empresas del grupo y asociadas		54.835	61.073
Otros ingresos de explotación-		123	751
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		123	751
Gastos de personal-	Nota 17	(9.287)	(9.068)
Sueldos, salarios y asimilados		(7.506)	(7.418)
Cargas sociales		(1.781)	(1.650)
Otros gastos de explotación-		(19.764)	(19.915)
Servicios exteriores		(11.914)	(13.682)
Tributos		(3.512)	(2.553)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 17	(4.376)	(3.830)
Otros gastos de gestión corriente		38	150
Amortización del inmovilizado-	Notas 5 y 6	(28.170)	(25.664)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		61.133	125.478
Deterioros y pérdidas	Nota 17	61.741	125.942
Resultados por enajenaciones y otros	Notas 6 y 10	(608)	(464)
Resultado de explotación-		123.857	189.313
Ingresos financieros-	Nota 17	1.550	1.113
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		1.550	1.113
En empresas del grupo y asociadas	Nota 18	81	-
En terceros		1.469	1.113
Gastos financieros-	Nota 17	(55.358)	(63.548)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 18	(1)	-
Por deudas con terceros		(55.357)	(63.548)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros-	Nota 17	(64)	(192)
Cartera de negociación y otros		(64)	(192)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-	Notas 8, 13 y 17	(8.172)	154.984
Deterioros y pérdidas		(8.172)	154.992
Resultados por enajenaciones y otros		-	(8)
Resultado financiero-		(62.044)	92.357
Resultado antes de impuestos-		61.813	281.670
Impuestos sobre beneficios	Nota 16	(6.974)	3.680
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-		54.839	285.350
Resultado del ejercicio-		54.839	285.350

Las Notas 1 a 22 y los Anexos I y II descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2016.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	54.839	285.350
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por valoración de instrumentos financieros:		
Activos financieros disponibles para la venta	1.317	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	1.317	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
- Por valoración de instrumentos financieros:		
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)	56.156	285.350

Las Notas 1 a 22 y los Anexos I y II descritos en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2016.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de valor	Total
Saldo 31 de diciembre de 2014		797.214	560.606	1.165.187	-	(944.584)	(203.391)	1.191	-	1.376.223
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	285.350	-	-	285.350
Operaciones con accionistas:	Nota 12	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital		-	-	(51)	-	-	-	-	-	(51)
Operaciones con participaciones o acciones propias netas		-	-	(4)	(7.396)	-	-	-	-	(7.400)
Distribución de resultados		-	-	-	-	(203.391)	203.391	-	-	-
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio:		-	-	-	-	-	-	1.191	-	1.191
Devengo plan de retribuciones a largo plazo 2015	Nota 17	-	-	-	-	-	-	1.191	-	1.191
Entrega plan de retribuciones a largo plazo 2014	Nota 19	-	-	(1.178)	2.383	-	-	(1.191)	-	14
Saldo 31 de diciembre de 2015		797.214	560.606	1.163.954	(5.013)	(1.147.975)	285.350	1.191	-	1.655.327
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	54.839	-	1.317	56.156
Operaciones con accionistas:	Nota 12	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital		94.844	170.720	(1.905)	-	-	-	-	-	263.659
Operaciones con participaciones o acciones propias netas		-	-	(12)	(33.856)	-	-	-	-	(33.868)
Otras operaciones con accionistas		-	-	(938.993)	-	938.993	-	-	-	-
Distribución de resultados		-	-	28.535	-	208.982	(285.350)	-	-	(47.833)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio:		-	-	-	-	-	-	1.168	-	1.168
Devengo plan de retribuciones a largo plazo 2016	Nota 17	-	-	-	-	-	-	1.168	-	1.168
Entrega plan de retribuciones a largo plazo 2015	Nota 19	-	-	(945)	2.114	-	-	(1.191)	-	(22)
Saldo 31 de diciembre de 2016		892.058	731.326	250.634	(36.755)	-	54.839	1.168	1.317	1.894.587

Las Notas 1 a 22 y los Anexos I y II descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2016.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2016

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		22.355	12.571
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones continuadas-		61.813	281.670
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones discontinuadas-		-	-
Ajustes al resultado-		(22.370)	(248.356)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	28.170	25.664
Correcciones valorativas por deterioro	Notas 5, 6, 10 y 17	(61.741)	(125.942)
Variación de provisiones	Nota 13	4.376	3.830
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	608	464
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 8, 11, 13 y 17	8.172	(154.984)
Ingresos financieros	Nota 17	(56.385)	(62.186)
Gastos financieros	Nota 17	55.358	63.548
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 9 y 17	64	192
Otros ingresos y gastos		(992)	1.058
Cambios en el capital corriente-		(18.514)	2.509
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.317)	173
Otros activos corrientes		-	711
Acreedores y otras cuentas a pagar		(16.370)	(2.030)
Otros pasivos corrientes		2	(4)
Otros activos y pasivos no corrientes		(829)	3.659
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		1.426	(23.252)
Pagos de intereses y comisiones		(41.975)	(49.739)
Cobros de dividendos	Nota 17	54.835	61.073
Cobros de intereses		726	1.113
Otros cobros (pagos) de impuestos		(9.975)	(32.433)
Cobros y pagos cancelación de derivados		(2.185)	(3.266)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(354.902)	(174.449)
Pagos por inversiones-		(369.022)	(174.453)
Empresas del grupo y asociadas	Nota 8	(138.568)	(30.038)
Inmovilizado intangible		(755)	(552)
Inmovilizado material	Nota 5	(1.843)	(165)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(90.820)	(142.378)
Otros activos financieros	Nota 8	(136.976)	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 10	(60)	(1.320)
Cobros por desinversiones-		14.120	4
Inmovilizado material		13	-
Otros activos financieros corrientes		-	4
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 10	14.107	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		210.506	258.202
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(97.529)	(6.246)
Distribución de dividendos		(47.833)	-
Adquisición / enajenación de instrumentos de patrimonio propio		(47.791)	(6.195)
Gastos asociados con ampliaciones de capital	Nota 12	(1.905)	(51)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		308.035	264.448
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 14	314.705	64.411
Emisión de obligaciones y valores negociables similares	Nota 14	650.000	1.241.266
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 18	(5.277)	(420)
Emisión de créditos con empresas del grupo y asociadas	Nota 18	4.700	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 14	(260.177)	(1.040.809)
Devolución y amortización obligaciones y valores negociables similares	Nota 14	(395.904)	-
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 18	(12)	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(122.041)	96.324
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR APORTACIÓN NO DINERARIA		-	-
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		201.632	105.308
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		79.591	201.632

Las Notas 1 a 22 y los Anexos I y II descritos en la Memoria forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016.

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2016

1. Actividad de la Sociedad

Inmobiliaria Colonial, S.A., (anteriormente denominada Grupo Inmocaral, S.A.), en adelante “la Sociedad”, fue constituida como sociedad anónima en España, por un periodo de tiempo indefinido el 8 de noviembre de 1956 con la denominación social de Grupo Fosforera, S.A.

Con fecha 19 de abril del 2007, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó su redenominación social por la de Inmobiliaria Colonial, S.A., así como el cambio de domicilio social, que se fijó en Avenida Diagonal, 532, Barcelona.

La Sociedad tiene como actividad principal el alquiler, adquisición, promoción y venta de inmuebles, así como la gestión de participaciones financieras. La Sociedad desarrolla su actividad patrimonialista de alquiler de oficinas en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y Francia (París) a través de su participación en el Grupo cuya sociedad cabecera es Société Foncière Lyonnaise, S.A. (en adelante, SFL).

El 16 de junio de 2002 y el 29 de junio de 2006, se llevaron a cabo sendas ampliaciones de capital realizadas, parcialmente, mediante aportaciones no dinerarias. Por su parte, en el ejercicio 2007 se llevó a cabo la fusión por absorción de Inmobiliaria Colonial, S.A. (antes Grupo Inmocaral, S.A.) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). Por último, en el ejercicio 2008, Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbente) se fusionó con las sociedades Subirats-Coslada Logística, S.L.U., Diagonal Les Punxes 2002, S.L.U., Dehesa de Valme, S.L., Urbaplan 2001, S.A.U., Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L., Inversiones Tres Cantos, S.L. e Inversiones Notenth, S.L. (sociedades absorbidas).

Durante el ejercicio 2010 se llevó a cabo la segregación y aportación a la sociedad dependiente Asentia Project, S.L., en adelante “Asentia”, de la rama de actividad de suelo y promoción, que incluía las acciones de la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., en adelante “DUE”, a la cual se aportó un proyecto ubicado en Sevilla. Asimismo, se llevó a cabo la aportación no dineraria a la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U., en adelante “Abix”, del proyecto inmobiliario Llacuna, sito en Barcelona. Estas operaciones se realizaron en el marco del acuerdo marco de refinanciación firmado el 19 de febrero de 2010 entre la Sociedad y las entidades financieras.

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria anteriores se acogieron al Régimen Fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Toda la información relevante de dichas operaciones societarias conforme a lo dispuesto legalmente, se detalla en las cuentas anuales de los ejercicios correspondientes.

Durante el ejercicio 2014 se formalizó la operación de cesión global de activos y pasivos de la sociedad Abix, hasta la fecha íntegramente participada, en favor de Inmobiliaria Colonial, S.A. La citada cesión supuso la transmisión en bloque por sucesión universal de la totalidad del patrimonio social de Abix en favor de la Sociedad, con la consiguiente extinción de la sociedad participada, todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 87.1 de la Ley 3/2009 de 3 abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

Con fecha 30 de agosto de 2016 la Sociedad ha obtenido por parte de Standard & Poor’s Rating Credit Market Services Europe Limited la calificación crediticia (rating) “BBB-” a largo plazo y “A-3” a corto plazo, sin modificaciones respecto a la obtenida el 5 de junio de 2015.

Inmobiliaria Colonial, S.A. cotiza en el mercado secundario organizado de Madrid y Barcelona.

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene responsabilidades, 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 la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien la Sociedad sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos, construcciones, mantenimiento y conservación de su patrimonio inmobiliario.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. celebrada el 28 de junio de 2016 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con los Real Decretos 1159/2010 y 602/2016 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro o, por el contrario, las reversiones del deterioro registrados en ejercicios anteriores, de los activos materiales para uso propio y de las inversiones inmobiliarias como consecuencia del menor o mayor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Notas 5 y 6).

El valor de mercado de los activos materiales para uso propio y de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2016 de acuerdo con los métodos descritos en las notas 4-b y 4-c.

- La vida útil de los activos materiales para uso propio y de las inversiones inmobiliarias (Notas 4-b y 4-c).
- La clasificación, valoración y el deterioro de las inversiones financieras (Nota 4-e).
- La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 4-f).
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-g).
- Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el balance de situación (Notas 4-m y 16).
- El valor de mercado de determinados activos financieros, incluyendo los instrumentos financieros derivados (Nota 9).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 13).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.

En diciembre de 2016 se aprobó el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Dicho Real Decreto 602/2016 es de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2016.

Las principales modificaciones introducidas por el Real Decreto 602/2016 que afectan a la Sociedad se refieren a:

- I. Nuevos desgloses de información en la memoria entre los que se encuentran, como más significativos, además de los derivados de los cambios a los que se refiere el punto II siguiente: a) la cantidad de las primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de los Administradores; b) los empleados con discapacidad mayor o igual al 33%; y c) la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre una sociedad mercantil y cualquiera de sus socios o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la sociedad o que no se realice en condiciones normales.
- II. Modificación de la Norma de registro y valoración de los activos intangibles (en particular, el fondo de comercio). En línea con las modificaciones al Código de Comercio introducidas por la Ley 22/2015, de 20 de julio, se establece que los inmovilizados intangibles son activos de vida útil definida y por tanto, deberán ser objeto de amortización sistemática en el periodo durante el cual se prevé, razonablemente, que los beneficios económicos inherentes al activo produzcan rendimientos para la empresa. Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo máximo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el intangible. En relación con el fondo de comercio, se amortizará en su vida útil y se especifica que se presumirá, salvo

prueba en contrario, que su vida útil es de diez años y su recuperación es lineal. Anteriormente estos activos intangibles y el fondo de comercio eran activos de vida útil indefinida y no estaban sujetos a amortización sistemática, únicamente a deterioro.

En relación con las nuevas exigencias de información a incluir en la memoria y según permite la Disposición adicional segunda del Real Decreto mencionado la Sociedad ha incluido opcionalmente en las Notas 19 y 20 de la memoria la correspondiente información comparativa. El resto de modificaciones introducidas por el citado Real Decreto no han tenido impacto en la Sociedad.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo 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.

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2015.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2016 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad	54.839
A reserva legal	5.484
A dividendo	49.355
Total distribuido	54.839

El Consejo de Administración de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta de Accionistas una propuesta de distribución de dividendos de 0,165 euros por acción, que atendiendo al actual número de acciones en circulación, supondría un dividendo total máximo de 58.876 miles de euros. El importe definitivo del dividendo, así como la naturaleza de las reservas a distribuir, será determinado con carácter previo a su distribución en función de las acciones que la Sociedad mantenga en autocartera (Nota 12).

Asimismo, durante los últimos 5 ejercicios la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos:

Miles de euros	2011	2012	2013	2014	2015
Dividendos distribuidos	-	-	-	-	47.833

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y,

en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

Aplicaciones informáticas -

El epígrafe "Aplicaciones informáticas" refleja, fundamentalmente, los costes de adquisición e implantación de un sistema informático integrado, así como las posteriores ampliaciones o mejoras de dicho sistema, siendo amortizado de forma lineal a razón de un 25% anual.

b) Inmovilizado material

Inmuebles para uso propio -

Los inmuebles para uso propio, así como el mobiliario y equipos de oficina se reconocen por su coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes, de acuerdo con las mismas hipótesis de valoración descritas en la Nota 4-c.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los inmuebles.

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 a la Sociedad y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de reparaciones y mantenimientos se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrían.

Otro inmovilizado material -

Los bienes incluidos dentro del "Otro inmovilizado material" se hallan valorados a coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes, actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Las adiciones posteriores se han valorado a coste de adquisición.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrían.

La Sociedad amortiza 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, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles:	
Construcciones	50
Instalaciones	10 a 15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4 a 10
Otro inmovilizado	4 a 10

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su precio de venta y su valor neto contable, reconociéndose en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación 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 reconocen por su coste de adquisición, más las plusvalías asignadas como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1 entre Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrían.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los ejercicios 2016 y 2015 se detalla en el siguiente cuadro (Nota 17):

	Miles de Euros	Tipo de interés medio
	Capitalizado en el periodo	
Ejercicio 2016	824	2,86%
Ejercicio 2015	-	-

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias en explotación se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento. Asimismo, la clasificación de una inversión inmobiliaria a la partida inversión inmobiliaria en curso se realiza sólo cuando el proyecto de rehabilitación tiene una duración superior a 1 año.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles:	
Construcciones	50
Instalaciones	10 a 15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4 a 10
Otro inmovilizado	4 a 10

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes para cada uno de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. El valor de mercado se determina, semestralmente, esto es, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada ejercicio, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (JLL Valoraciones y CBRE Valuation Advisory para el ejercicio 2016 y JLL Valoraciones para el ejercicio 2015), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias 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 la Sociedad.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante los ejercicios 2016 y 2015 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 ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.

El detalle de las yields consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios 2016 y 2015, se detallan en los siguientes cuadros:

<i>Exit yields (%) – Oficinas</i>	Brutas	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	5,05	5,52
Total cartera	5,08	5,55
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,67	4,92
Total cartera	4,68	4,91

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2016					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	2,50	2,50	2,50	2,25	2,25
Total cartera	2,50	2,50	2,50	2,25	2,25
Madrid –					
Cartera en explotación	3,00	3,00	3,00	3,00	2,50
Total cartera	3,00	3,00	3,00	3,00	2,50

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2015					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	0,50	0,75	1,25	2,00	2,00
Total cartera	0,50	0,75	1,25	2,00	2,00
Madrid –					
Cartera en explotación	0,50	0,75	1,25	2,00	2,00
Total cartera	0,50	0,75	1,25	2,00	2,00

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 tienen el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos registrados en los epígrafes “Inmovilizado material”, “Inversiones inmobiliarias” y “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance de situación:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2016	1.741.691	81.562	(73.221)
Diciembre 2015	1.535.736	80.452	(72.615)

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

Los ingresos devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 64.746 y 56.475 miles de euros, respectivamente

(Nota 17), y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su precio de venta y su valor neto contable, reconociéndose en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

d) Arrendamientos

Arrendamiento financiero -

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. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo -

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en el que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

e) Instrumentos financieros

Activos financieros -

Clasificación -

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad de conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que se ejerce un control conjunto con uno o más socios, en virtud de un acuerdo.
- Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el patrimonio neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, existe la presunción de que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las sociedades participadas, se toma en consideración el EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV).

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros, en cuyo caso se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros -

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se dará de baja del balance registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo, que será aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Instrumentos de patrimonio propio -

Un instrumento de patrimonio propio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en el patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Instrumentos financieros derivados -

La Sociedad 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. A efectos de reconocimiento contable, se han utilizado los siguientes criterios:

- Coberturas de flujos de efectivo: las variaciones positivas o negativas de la valoración de la parte eficiente de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en patrimonio neto hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- 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 en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los Administradores de la Sociedad han considerado el riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados, sin que de la misma se haya desprendido un impacto significativo a 31 de diciembre de 2016.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando el 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 patrimonio neto se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en patrimonio neto de la Sociedad se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

La eficacia de los instrumentos 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 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. Esto es aplicable para el porcentaje cubierto del derivado sobre su pasivo.

Se considera que el instrumento de cobertura es eficaz cuando el resultado de esta correlación estadística se encuentra entre el 0,80 y 1.

El uso de productos financieros derivados por parte de la Sociedad está regido por las políticas de gestión de riesgos y coberturas aprobadas.

f) Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a coste 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 y esté en condiciones para su venta inmediata en la situación actual y se espera que se materialice completamente en un plazo no superior a doce meses a partir de su clasificación como mantenido para la venta.

La Sociedad procede a clasificar los activos no corrientes como activos mantenidos para la venta cuando existe para éstos 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.

g) Deudores

Los saldos de clientes son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, cuando concurran circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

Durante el ejercicio 2016 se han deteriorado cuentas por cobrar por importe neto de 1.545 miles de euros con cargo al epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

h) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

i) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.

j) 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 de la Sociedad y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal de la Sociedad lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año, excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los ingresos vinculados a incentivos o periodos de carencia (Notas 4-n y 11) que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

k) Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario (Nota 13). Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

l) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese -

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada 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 2016 la Sociedad no mantiene registrada provisión alguna por este concepto.

Compromisos por pensiones -

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad 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.

Las aportaciones efectuadas por la Sociedad por este concepto en el ejercicio 2016 ascienden a 235 miles de euros y se reconocen en el epígrafe "Gastos de Personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 17). Al cierre del ejercicio 2016 no existen cuantías pendientes de aportar al mencionado plan de pensiones.

Pagos basados en acciones -

La Sociedad 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 otro, 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 liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

Con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad estableció para el Presidente y el Consejero Delegado de la Sociedad, así como para los miembros del Comité de Dirección un plan de retribuciones a largo plazo cuyas condiciones se detallan en la Nota 19. El importe de los servicios recibidos se valora de acuerdo con el valor razonable de los instrumentos cedidos, equivalente al valor de cotización de las acciones de la Sociedad en el momento del acuerdo del plan de incentivos.

m) Impuestos sobre beneficios

El impuesto sobre sociedades comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, en la medición de los pasivos por impuesto diferido la Sociedad 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, se considera que existe una presunción refutable de que su importe en libros se recuperará mediante la venta de las mismas. Por ello, en la determinación del impuesto diferido atribuible a las plusvalías asignadas en la combinación de negocios descrita en la Nota 1, para las que, una parte del coste era fiscalmente no deducible, se ha calculado aplicando un tipo impositivo del 25% minorado por el 25% de compensación de bases imponibles negativas según la limitación a la compensación vigente a 31 de diciembre de 2016. Con ello, la tasa efectiva considerada se ha fijado en un 18,75%, tras la modificación legislativa de diciembre 2016 en la que se han fijado entre otras nuevas limitaciones a la compensación de bases imponibles negativas (7,5% en el ejercicio 2015).

El balance de situación recoge los créditos fiscales cuya recuperación, se estima probable en un horizonte temporal razonable, bien por la propia evolución del mercado inmobiliario, bien por las bases imponibles positivas generadas por el resultado de las operaciones gestionadas por la Dirección de la Sociedad (Nota 16).

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 balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad es la cabecera de un grupo de sociedades acogido al Régimen de Consolidación fiscal, con el número de grupo nº 6/08 (Nota 16).

n) Ingresos y gastos

Criterio general -

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Condiciones de arrendamiento específicas -

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes (Nota 4-j). La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en el estado de resultado integral consolidado en la fecha de pago.

Intereses y dividendos recibidos -

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad, atendiendo a lo recogido en la consulta del BOICAC 79, relacionada con el registro de determinados ingresos (dividendos, ingresos de préstamos a sociedades vinculadas, etc.) para las sociedades cuyo objeto social es la tenencia de participaciones financieras, refleja, los ingresos por dividendos procedentes de las participaciones mantenidas en SFL y Torre Marenostrum, S.L., (en adelante Torre Marenostrum) como mayor importe del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

o) Transacciones con vinculadas

La Sociedad 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 consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

p) Costes repercutidos a arrendatarios

La mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles. La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2016 y 2015 ha ascendido a 18.242 y 15.019 miles de euros.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que han generado ingresos por rentas durante los ejercicios 2016 y 2015, incluidos dentro del epígrafe "Resultado de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias, ascienden a 6.720 y 8.167 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

q) Estado de flujos de efectivo (método indirecto)

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, 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 sus 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.

5. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros								
	Terrenos y Construcciones			Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		Total			
	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2014	19.220	(1.344)	(8.608)	9.718	(8.685)	28.938	(10.029)	(8.608)	10.301
Adiciones / dotaciones	-	(48)	-	165	(303)	165	(351)	-	(186)
Retiros / reversión	-	-	808	(47)	47	(47)	47	808	808
Saldo a 31 de diciembre de 2015	19.220	(1.392)	(7.800)	9.836	(8.941)	29.056	(10.333)	(7.800)	10.923
Adiciones / dotaciones	251	(49)	-	1.592	(297)	1.843	(346)	-	1.497
Retiros / reversión	-	-	3.159	(378)	365	(378)	365	3.159	3.146
Saldo a 31 de diciembre de 2016	19.471	(1.441)	(4.641)	11.050	(8.873)	30.521	(10.314)	(4.641)	15.566

La Sociedad tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 532 de la ciudad de Barcelona y una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid.

Las adiciones del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 corresponden, principalmente, a las obras de rehabilitación de las oficinas de la Sociedad situadas en Barcelona.

De las valoraciones obtenidas de los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2016 (Nota 4-b), se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los inmuebles destinados a uso propio por importe de 3.159 miles de euros, que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado- Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 17). Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015 se registró una reversión del deterioro del valor de los inmuebles destinados a uso propio por importe de 808 miles de euros.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 7.417 y 7.163 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad no mantiene inmovilizado fuera del territorio español, ni existen compromisos de compra.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

6. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros							Deterioro del valor	Total
	Terrenos	Construcciones e Instalaciones		Inversiones inmobiliarias en curso	Total				
	Coste	Coste	Amortización acumulada	Coste	Coste	Amortización acumulada			
Saldo a 31 de diciembre de 2014	1.031.955	654.850	(299.146)	38.184	1.724.989	(299.146)	(283.411)	1.142.432	
Adiciones / dotaciones	69.482	42.078	(25.132)	30.818	142.378	(25.132)	(92)	117.154	
Retiros/ reversión	-	(3.270)	2.600	-	(3.270)	2.600	130.565	129.895	
Trasposos	482	(482)	-	-	-	-	-	-	
Saldo a 31 de diciembre de 2015	1.101.919	693.176	(321.678)	69.002	1.864.097	(321.678)	(152.938)	1.389.481	
Adiciones / dotaciones	60.249	29.124	(27.551)	2.270	91.643	(27.551)	(273)	63.819	
Retiros/ reversión	-	(22.077)	20.572	-	(22.077)	20.572	58.894	57.389	
Trasposos (Nota 6)	(1.623)	21.760	3.551	-	20.137	3.551	(24.272)	(584)	
Saldo a 31 de diciembre de 2016	1.160.545	721.983	(325.106)	71.272	1.953.800	(325.106)	(118.589)	1.510.105	

Movimientos del ejercicio 2016

Las adiciones del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 corresponden principalmente a la adquisición de dos inmuebles sitios en Madrid y Barcelona (José Abascal 45 y Travessera de Gracia 47-49, respectivamente), por importe conjunto de 77.094 miles de euros, costes de adquisición incluidos.

Adicionalmente a estas adquisiciones, se realizaron inversiones en varios inmuebles, tanto en desarrollo como en explotación, todos ellos situados en Barcelona y Madrid, por un importe conjunto de 14.549 miles de euros, incluidos 824 miles de euros de gastos financieros capitalizados (Nota 4-c).

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha procedido a traspasar desde el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" un inmueble sito en Barcelona cuyo valor neto contable asciende a 13.514 miles de euros y que ha sido enajenado con fecha 21 de septiembre de 2016 (Nota 10).

Asimismo, durante el ejercicio 2016 y como consecuencia, de la revisión por parte de los Administradores del plan de ventas de activos de la Sociedad se han traspasado 4 inmuebles cuyo valor neto contable conjunto asciende 12.930 miles de euros, desde el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación, debido a que los Administradores han reestimado las hipótesis para su recuperación (Nota 10).

Asimismo, durante el ejercicio 2016 la Sociedad registró la baja por obsolescencia de determinados activos incluidos en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", cuyo valor contable neto ascendía a 1.197 miles de euros, y que fue registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Movimientos del ejercicio 2015

Las adiciones del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 correspondían principalmente a la adquisición de tres inmuebles sitios en Madrid (Príncipe de Vergara 112; Génova 17 y Santa Engracia 120), por importe conjunto de 134.871 miles de euros, costes de adquisición incluidos.

Adicionalmente a estas adquisiciones, se realizaron inversiones en varios inmuebles, tanto en desarrollo como en explotación, todos ellos situados en Barcelona y Madrid, por un importe conjunto de 7.507 miles de euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2015 la Sociedad registró la baja por obsolescencia de determinados activos incluidos en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", cuyo valor contable neto ascendía a 464 miles de euros, y que fue registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Deterioro del valor

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por los expertos independientes a 31 de diciembre del 2016 se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión neta del deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 58.313 miles de euros, que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 17). Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015 se registró una reversión neta del deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 130.267 miles de euros.

Otra información

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias en explotación (terrenos, construcciones e instalaciones) y en curso a 31 de diciembre de 2016 y 2015, por ubicación y uso, es la siguiente:

Ubicación	Superficie total (m2)					
	Inversiones inmobiliarias en explotación		Inversiones inmobiliarias en curso		Total	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Barcelona	244.452	243.815	29.474	31.520	273.926	275.335
Madrid	270.418	256.105	15.898	16.360	286.316	272.465
Resto España	12.735	458	-	-	12.735	458
	527.605	500.378	45.372	47.880	572.977	548.258

Usos	Superficie total (m2)					
	Inversiones inmobiliarias en explotación		Inversiones inmobiliarias en curso		Total	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Oficinas	327.414	321.498	26.105	27.250	353.519	348.748
Aparcamientos	149.724	164.303	19.267	20.630	168.991	184.933
Otros	50.468	14.577	-	-	50.468	14.577
	527.606	500.378	45.372	47.880	572.977	548.258

La Sociedad no mantiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones y mantenimientos.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no tiene ningún inmueble incluido en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación entregado en garantía hipotecaria.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 126.280 y 128.702 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad no mantiene inmovilizado fuera del territorio español, ni existen compromisos de compra.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

7. Arrendamientos

A cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Menos de un año	59.386	58.665
Entre uno y cinco años	78.826	82.284
Más de cinco años	6.097	12.515
Total	144.309	153.464

8. Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes e inversiones financieras no corrientes

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes" e "Inversiones financieras no corrientes" del balance de situación al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes: Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes (*)	1.857.163	1.427.199
Total	1.857.163	1.427.199
Inversiones financieras no corrientes: Instrumentos de patrimonio no corrientes (**) Otros activos financieros no corrientes	138.293 8.489	- 7.299
Total	146.782	7.299

(*) Categoría de "Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo" (Nota 4-e).

(**) Categoría de "Activos financieros disponibles para la venta" (Nota 4-e).

Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes –

El desglose a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

31 de diciembre de 2016

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o reversiones	Saldo final
Coste:				
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	1.370.746	140.359	-	1.511.105
Torre Marenostrum, S.L.	26.399	-	(198)	26.201
Colonial Tramit, S.L.U.	13	-	-	13
Colonial Invest, S.L.U.	13	-	-	13
Danieltown Spain, S.L.U.	30.038	-	-	30.038
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	-	49.355	-	49.355
Hofinac Real Estate, S.L.U.	-	202.000	-	202.000
Fincas y Representaciones, S.A.U.	-	46.62	-	46.620
Total coste	1.427.209	438.334	(198)	1.865.345
Deterioro:				
Colonial Tramit, S.L.U.	(5)	-	-	(5)
Colonial Invest, S.L.U.	(5)	-	-	(5)
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	-	(5.010)	-	(5.010)
Hofinac Real Estate, S.L.U.	-	(803)	-	(803)
Fincas y Representaciones, S.A.U.	-	(2.359)	-	(2.359)
Total deterioro	(10)	(8.172)	-	(8.182)
Total neto	1.427.199	430.162	(198)	1.857.163

31 de diciembre de 2015

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o reversiones	Saldo final
Coste:				
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	1.370.746	-	-	1.370.746
Torre Marenostrum, S.L.	26.399	-	-	26.399
Colonial Tramit, S.L.U.	13	-	-	13
Colonial Invest, S.L.U.	13	-	-	13
Danieltown Spain, S.L.U.	-	30.038	-	30.038
Total coste	1.397.171	30.038	-	1.427.209
Deterioro:				
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	(150.235)	-	150.235	-
Torre Marenostrum, S.L.	(1.724)	-	1.724	-
Colonial Tramit, S.L.U.	(5)	-	-	(5)
Colonial Invest, S.L.U.	(4)	(1)	-	(5)
Total deterioro	(151.968)	(1)	151.959	(10)
Total neto	1.245.203	30.037	151.959	1.427.199

La información relacionada a las empresas del Grupo y asociadas, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, se detalla en el Anexo I de esta memoria.

Movimientos 2016

- Con fecha 25 de mayo de 2016 la Sociedad ha adquirido el 100% del capital social de la sociedad española Moorage Inversiones 2014, S.L. (en adelante, Moorage), propietaria de unos terrenos situados en Barcelona. El importe de dicha adquisición ha sido de 44.755 miles de euros. De ellos, 15.680 miles de euros han quedado aplazados hasta el día 25 de mayo de 2018, y se encuentran registrados en el epígrafe "Otros pasivos financieros no corrientes" del balance de situación (Nota 15). Como garantía del citado pago aplazado, ha sido entregado un aval por dicho importe a la parte vendedora (Nota 14).

Asimismo, la Sociedad ha procedido a registrar como mayor coste de la participación de Moorage la totalidad de la contraprestación contingente determinada sobre la base del cálculo definido en el citado contrato de compraventa, por importe de 4.600 miles de euros (Nota 15), toda vez se ha estimado como probable el devengo de la citada contraprestación. Dicho importe se encuentra registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros no corrientes" del balance de situación adjunto (Nota 15). El efecto de la actualización de los pagos aplazados no es significativo.

- Con fecha 29 de junio de 2016, la Sociedad ha adquirido a Reig Capital Group Luxembourg Sàrl (en adelante, Reig) 2.038.956 acciones representativas del 4,38% del capital social de la sociedad dependiente SFL. La adquisición se ha llevado a cabo mediante dos operaciones: (i) la aportación a la Sociedad de 1.019.478 acciones de SFL en contraprestación a la suscripción de 90.805.920 de acciones de Colonial (Nota 12) valoradas en 63.564 miles de euros; y (ii) la venta a la Sociedad de 1.019.478 acciones a un precio de 50,00 euros por acción por importe de 50.974 miles de euros.
- Con fecha 30 de junio de 2016 la Sociedad ha adquirido el 100% del capital social de la sociedad española Hofinac Real Estate S.L. (en adelante, Hofinac), propietaria de dos inmuebles situados en Madrid, mediante la aportación no dineraria del 100% de las participaciones sociales de Hofinac a la Sociedad en contraprestación a la suscripción de 288.571.430 acciones de Colonial (Nota 12) valoradas en 202.000 miles de euros.
- Con fecha 4 de agosto de 2016, la Sociedad ha adquirido a APG Strategic Real Estate Pool (en adelante, APG) 475.248 acciones representativas del 1,00% del capital social de la sociedad dependiente SFL. La adquisición se ha llevado a cabo mediante dos operaciones: (i) la aportación a la Sociedad de 237.624 acciones de SFL en contraprestación a la entrega de 2.116.508 acciones propias de Colonial valoradas en 13.940 miles de euros; y (ii) la venta a la Sociedad de 237.624 acciones a un precio de 50,00 euros por acción por importe de 11.881 miles de euros.

Tras la citada operación, la Sociedad ha pasado a mantener 27.240.604 de acciones de la sociedad dependiente SFL, representativas del 58,55% de su capital social.

- Por último, con fecha 29 de diciembre de 2016 la Sociedad ha adquirido el 100% del capital social de la sociedad española Fincas y Representaciones, S.A. (en adelante, Finresa), propietaria de un inmueble y unos terrenos rústicos, ambos situados en Madrid. El importe de dicha adquisición ha sido de 46.620 miles de euros.

Movimientos 2015

- Con fecha 28 de mayo de 2015 la Sociedad adquirió el 100% del capital social de la sociedad española Danielstown Spain, S.L.U. (en adelante "Danielstown"), propietaria de un inmueble situado en la calle Estébanez Calderón de Madrid. El importe de dicha adquisición fue de 30.038 miles de euros.

Deterioro

Durante el ejercicio 2016, no se ha registrado reversión ni de deterioro de valor de la participación financiera en SFL dado que el valor razonable de dicha participación, determinado sobre la base del EPRA *Triple Net Asset Value* (EPRA NNAV) de SFL al cierre del ejercicio, que asciende a 66,23 euros por acción se ha situado por encima del coste de adquisición de la participación. La cotización media de las acciones de SFL durante el mes de diciembre de 2016 ha sido de 48,03 euros por acción.

Durante el ejercicio 2015, se registró la reversión de deterioro de la totalidad de dicha participación financiera por importe de 150.235 miles de euros.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha registrado deterioros por importe de 8.172 miles de euros, en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias, para ajustar el valor del resto de participaciones financieras a su valor recuperable de acuerdo con lo que se indica en la Nota 4-e (1.723 miles de euros de reversión de deterioro a 31 de diciembre de 2015).

Inversiones financieras no corrientes –

El desglose a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Valor razonable:		
Instrumentos de patrimonio no corrientes		
Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.	138.293	-
Total valor razonable	138.293	-
Coste:		
Créditos a empresas		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	-	73.219
Otros activos financieros no corrientes		
Otros Créditos	7.751	7.751
Fianzas y depósitos	8.489	7.299
Total coste	16.240	88.269
Deterioro:		
Créditos a empresas		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	-	(73.219)
Otros activos financieros no corrientes		
Otros Créditos	(7.751)	(7.751)
Total deterioro	(7.751)	(80.970)
Total inversiones financieras no corrientes	146.782	7.299

Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. –

Con fecha 17 de octubre de 2016 se ha formalizado la adquisición de 10.846.541 acciones de la sociedad Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., (en adelante Axiare) representativas del 15,09% de su capital social, a un precio de 12,5 euros por acción, lo que ha supuesto un desembolso de 136.976 miles de euros (incluidos los costes de adquisición).

La Sociedad ha procedido a clasificar la citada inversión financiera dentro de la categoría “Activos financieros disponible para la venta” toda vez que los Administradores han considerado que la Sociedad no ejerce ni puede ejercer, al 31 de diciembre de 2016, influencia significativa sobre Axiare, tomando en consideración la imposibilidad de nombrar miembros en el consejo de administración en base al número de acciones adquiridas y los estatutos sociales de Axiare.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha registrado 1.317 miles de euros en el epígrafe “Ajustes por cambio de valor” del patrimonio neto (Nota 12), como resultado de las variaciones del valor razonable de la citada inversión que los Administradores han determinado sobre la base del EPRA *Triple Net Asset Value* (EPRA NNNAV) de Axiare publicado a 30 de junio de 2016, que asciende a 12,75 euros por acción. La cotización media de las acciones de Axiare durante el mes de diciembre de 2016 ha sido de 13,35 euros por acción.

La información relacionada a la participación de Axiare, a 31 de diciembre de 2016, se detalla en el Anexo II de esta memoria.

Crédito a Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. (DUE)–

Como consecuencia de la operación de reestructuración de la deuda financiera de la sociedad entonces participada DUE, la Sociedad concedió un crédito por un importe máximo de disposición de 85.000 miles de euros, que se encuentra totalmente deteriorado al cierre de los ejercicios 2016 y 2015. El objetivo, era, entre otros, el de financiar el desarrollo del proyecto desarrollado por DUE así como de sufragar los costes asociados a las obras pendientes de ejecución de la UE-1. Al respecto, a 31 de diciembre de 2016 el importe pendiente de disposición asciende a 10.563 miles de euros, para los que atendiendo a la obligación contraída, la Sociedad mantiene registrada la oportuna provisión en el epígrafe “Otras provisiones” no corrientes del balance de situación (Nota 13).

Asimismo, y de acuerdo con lo previsto en el acuerdo entre ambas sociedades, el préstamo concedido por la Sociedad es convertible en préstamo participativo siempre que la sociedad DUE se encuentre en situación de disolución. En este sentido, con fecha 25 de junio de 2015 y atendiendo a la solicitud realizada por DUE, 72.451 miles de euros han sido convertidos en préstamo participativo.

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha procedido a clasificar dicho crédito en el corto plazo, atendiendo al vencimiento del mismo (Nota 11).

Finalmente, el citado crédito devenga un interés contingente, condicionado al cumplimiento de determinadas condiciones. A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se ha devengado un ingreso financiero por este concepto

Cuenta a cobrar mantenida con antiguos accionistas –

El epígrafe “Otros créditos” recoge la cuenta a cobrar mantenida con sociedades del entorno de un antiguo accionista de la Sociedad correspondiente al efecto fiscal de la diferencia entre el valor contable y fiscal de los elementos aportados en la ampliación de capital, de fecha 29 de junio de 2006. La mencionada cuenta por cobrar se encuentra avalada mediante aval a primer requerimiento.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad procedió a la devolución de los avales correspondientes a las cantidades cuyo cobro se determinó como no procedente, quedando registrado en el balance de situación únicamente el importe de las cantidades cuyo cobro se estima podría ser procedente y que ascienden a 7.751 miles de euros. Dicho importe se encuentra íntegramente deteriorado a 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Depósitos y fianzas no corrientes –

Este epígrafe incluye el importe de los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles.

9. Instrumentos financieros derivados

Objetivo de la política de gestión de riesgos –

La política de gestión de riesgos de la Sociedad tiene como objetivo preservar la solvencia de la compañía mediante la actuación sobre los siguientes tipos de riesgo:

- Riesgo de liquidez: Con fecha 5 de octubre de 2016 Colonial ha formalizado la emisión de un Euro Medium Term Note Programme para emitir obligaciones hasta un máximo de 3.000.000 miles de euros ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses. Hasta 31 de diciembre de 2016 se han realizado dos emisiones de obligaciones simples en el marco del citado programa de emisión por importe de 600.000 y 50.000 miles de euros, respectivamente (Nota 14). Dichas operaciones han permitido a la Sociedad reforzar su estructura financiera en el largo plazo, reducir el coste financiero de su endeudamiento y diversificar su vencimiento

- Riesgo de tipo de interés: A 31 de diciembre de 2016, el 93% de la deuda dispuesta es a tipo fijo. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y el cash-flow, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. 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 de Colonial es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en el Plan General de Contabilidad para ser considerados como cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el "patrimonio neto" de Colonial (Nota 4-e).
- Riesgos de contraparte: la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- Riesgo de crédito: la Sociedad 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.
- Riesgo de financiación: la estructura financiera de la Sociedad requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimientos. En este sentido Colonial, durante este ejercicio 2016, ha acudido al mercado de capitales mediante la emisión de un Euro Medium Term Note Programme para emitir obligaciones hasta un máximo de 3.000.000 miles de euros ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses.

Instrumentos financieros derivados –

Los instrumentos financieros derivados mantenidos por la Sociedad a 31 de diciembre 2016 y 2015 se presentan a continuación:

31 diciembre de 2016

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap (step-up amortizado)	BBVA	4,40%	2018	21.870	(657)
Cap	CA-CIB	1,25%	2018	350.000	-
Cap	ING	1,25%	2018	300.000	-
Cap	Morgan Stanley	1,25%	2018	130.000	-
Total a 31 de diciembre de 2016				801.870	(657)

31 diciembre de 2015

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap (step-up amortizado)	BBVA	4,40%	2018	60.118	(2.778)
Cap	CA-CIB	1,25%	2018	350.000	-
Cap	ING	1,25%	2018	300.000	-
Cap	Morgan Stanley	1,25%	2018	130.000	-
Total a 31 de diciembre de 2015				840.118	(2.778)

Durante el ejercicio 2014, en el marco de la refinanciación de su antigua deuda sindicada, Colonial contrató 3 CAP's por importe conjunto de 780.000 miles de euros, con un nivel de cobertura del 1,25% (strike) y vencimiento 31 de diciembre de 2018, con el objetivo de cubrir el 75% del nominal del préstamo sindicado que fue finalmente cancelado con fecha 5 de junio de 2015 (Nota 14). El importe pagado por las primas ascendió a 8.580 miles de euros y se registró íntegramente como gasto de coberturas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014. Tanto a 31 de diciembre de 2016 y 2015, los CAP's asociados se encuentran valorados a 0 miles de euros

en el balance de situación de la Sociedad y en ningún caso pueden derivarse pérdidas o flujos negativos de caja procedentes de dichos instrumentos.

A 31 de diciembre de 2016, el valor de mercado de los instrumentos financieros derivados asciende a 657 miles de euros de pasivo financiero. A 31 de diciembre de 2015, el valor de mercado de los instrumentos financieros derivados ascendía a 2.778 miles de euros de pasivo financiero.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por la contabilización de los instrumentos financieros derivados asciende a 64 y 192 miles de euros de gasto financiero, respectivamente (Nota 17). Dicho impacto se encuentra registrado en el epígrafe “Variación del valor razonable en instrumentos financieros – Cartera de negociación y otros” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de los flujos de caja futuros, estimados en base a una curva de tipos de interés, y a la volatilidad asignada a cada fecha de cálculo.

10. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros							
	Inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta				Inversiones financieras mantenidas para la venta			Total
	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Total	Coste	Deterioro del valor	Total	
Saldo a 31 de diciembre de 2014	42.994	(29)	(26.545)	16.420	3	(3)	-	16.420
Adiciones / dotaciones	1.320	-	(5.133)	(3.813)	-	-	-	(3.813)
Retiros / reversión	-	-	-	-	(3)	3	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2015	44.314	(29)	(31.678)	12.607	-	-	-	12.607
Adiciones / dotaciones	60	-	(546)	(486)	-	-	-	(486)
Trasposos (Nota 6)	(20.137)	(3.551)	24.272	584	-	-	-	584
Retiros / reversión	(24.237)	3.580	7.952	(12.705)	-	-	-	(12.705)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	-	-	-	-	-	-	-	-

Inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta

Movimientos del ejercicio 2016

Durante el primer semestre del ejercicio 2016, la Sociedad ha procedido a traspasar desde el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” un inmueble sito en Barcelona cuyo valor neto contable asciende a 13.514 miles de euros (Nota 6). Con fecha 21 de septiembre de 2016 la Sociedad ha formalizado la enajenación del citado inmueble por importe de 15.000 miles de euros, registrándose en el epígrafe “Resultados por enajenaciones y otros” un beneficio de 589 miles de euros (costes de venta incluidos).

De acuerdo a lo mencionado en la Nota 6, durante el ejercicio 2016 y como consecuencia de la revisión por parte de los Administradores del plan de ventas de activos de la Sociedad se han traspasado 4 inmuebles cuyo valor neto contable conjunto asciende a 12.930 miles de euros, desde el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” al epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación, debido a que los Administradores han reestimado las hipótesis para su recuperación.

Movimientos del ejercicio 2015

Durante el ejercicio 2015 no se produjeron movimientos significativos.

Otra información

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2016 (Nota 4-c) se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta por importe de 269 miles de euros (Nota 17). Por su parte, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015 se registró una pérdida del deterioro de valor de dichos activos por importe de 5.133 miles de euros.

La Sociedad mantenía, a 31 de diciembre de 2015, inmuebles registrados en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" con un valor neto contable de 6.942 miles de euros, que se encontraban en garantía hipotecaria de los préstamos bilaterales descritos en la Nota 14. A 31 de diciembre de 2016 dichas garantías han sido canceladas.

Inversiones financieras mantenidas para la venta

Recogía el coste de la participación financiera mantenida en la sociedad Asentia, sociedad cabecera del grupo a través del cual la Sociedad desarrollaba el negocio de suelo y promoción del Grupo Colonial (Nota 1).

Durante el ejercicio 2014, como consecuencia de diversas ampliaciones de capital íntegramente asumidas, mediante la capitalización de créditos por parte de entidades acreedoras de Asentia, la participación de la Sociedad en el capital de Asentia se redujo del 100% hasta el 3,79%.

Con fecha 28 de mayo de 2015, Asentia realizó un aumento de su capital social, asumido parcialmente por la Sociedad mediante la aportación no dineraria de un derecho de crédito con un valor nominal inicial de 275.000 miles de euros cuyo valor se fijó en 0 euros. Tras dicha ampliación, la participación de la Sociedad en Asentia ascendía al 0,069%.

Asimismo, con fecha 10 de diciembre de 2015 dicha participación fue enajenada por importe de 4 miles de euros, que supusieron un ingreso de 4 miles de euros registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros – Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

11. Inversiones financieras corrientes y otros deudores

Inversiones financieras corrientes-

El detalle de los saldos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Inversiones financieras corrientes:		
Instrumentos de patrimonio corrientes	9	9
Créditos a empresas (DUE) (Nota 8):		
Coste	73.866	-
Deterioro	(73.866)	-
Otros activos financieros a corrientes	432	-
Deudores varios:		
Coste	87.201	85.472
Deterioro	(85.472)	(85.472)
Total	2.170	9

Deudores varios-

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, en la partida “Deudores varios” recoge las cantidades adeudadas por Nozar, S.A. derivadas de las resoluciones de los contratos de compraventa formalizados en julio de 2007 por incumplimiento de las condiciones suspensivas, incluidos los intereses devengados hasta la fecha, por importe conjunto de 85.472 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad procedió a dar de baja del balance de situación el importe de la cuenta por cobrar de NZ Patrimonio, junto con su deterioro del valor correspondiente, por importe de 66.717 miles de euros, una vez que el administrador concursal enajenó la totalidad de sus activos sin alcanzar las cantidades obtenidas para satisfacer las cuantías adeudadas a la Sociedad.

En la actualidad Nozar, S.A. sigue en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2016 y 2015, el balance de situación recoge el deterioro de la totalidad del crédito comercial con la citada sociedad.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2016, el epígrafe “Otros deudores” del balance de situación recoge 1.729 miles de euros (de los que 1.004 miles de euros tienen vencimiento al largo plazo) correspondientes al impacto de los incentivos al alquiler o periodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus arrendatarios que son periodificados sobre la duración mínima de los contratos (Nota 4-j). Dichas cuentas por cobrar no conllevan intereses.

12. Patrimonio neto y fondos propios

Capital social –

Durante el ejercicio 2015 no se produjeron movimientos en el capital social de la Sociedad, por lo que a 31 de diciembre de 2015 el capital social estaba representado por 3.188.856.640 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2016 se han producido las siguientes variaciones en el capital social de la Sociedad:

- Con fecha 28 de junio de 2016, la Junta General de Accionistas ha aprobado la emisión de 288.571.430 nuevas acciones de 0,25 euros de nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 0,45 euros por acción, como contrapartida a la aportación no dineraria de las participaciones sociales de Hofinac. El importe de la ampliación del capital social ha ascendido a 72.143 miles de euros (Nota 8). Dicha ampliación ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el día 30 de junio de 2016.
- Con la misma fecha, la Junta General de Accionistas ha aprobado la emisión 90.805.920 acciones de 0,25 euros de nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 0,45 euros por acción, como contrapartida a la aportación no dinerarias de 1.019.478 acciones de SFL. El importe de la ampliación de capital social ha ascendido a 22.701 miles de euros (Nota 8). Dicha ampliación ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el día 30 de junio de 2016.

Asimismo, la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 aprobó una agrupación y cancelación de acciones en que se dividía el capital para su canje por acciones de nueva emisión, en la proporción de 1 nueva por cada 10 acciones preexistentes, pasando el número de acciones a 356.823.399 acciones y el nominal por acción de 0,25 euros a 2,5 euros. Con fecha 14 de julio de 2016 se ha procedido a la ejecución del acuerdo anterior y a su inscripción en el Registro Mercantil. Asimismo, se ha establecido el 26 de julio de 2016 como fecha de efectos bursátiles de la agrupación y cancelación de acciones, en cuya fecha se ha producido la exclusión técnica de la negociación de las antiguas acciones y la simultánea admisión a negociación de las nuevas acciones en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2016 el capital social está representado por 356.823.399 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 acciones realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, son las siguientes:

	Diciembre 2016		Diciembre 2015	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones*	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Qatar Investment Authority	41.593.367	11,66%	415.963.672	13,04%
Grupo Finaccess **	41.139.685	11,53%	-	-
Aguila Ltd.	21.800.184	6,11%	218.001.838	6,84%
Joseph Charles Lewis	17.617.708	4,94%	162.167.654	5,09%
Grupo Villar-Mir **	11.906.969	3,34%	464.512.350	14,57%
BlackRock Inc	10.885.211	3,05%	-	-
Deutsche Bank A.G. **	8.135.390	2,28%	29.235.244	0,92%
Fidelity International Limited	6.248.471	1,75%	62.484.713	1,96%
Invesco Limited	3.540.788	0,99%	35.407.880	1,11%
Third Avenue Management LLC	-	-	97.030.111	3,04%
Mora Banc Grup, S.A.	-	-	223.064.422	7,00%

* Número de acciones previo a la agrupación y cancelación de acciones para su canje por nuevas acciones, en la proporción de 1 de nueva por cada 10 preexistentes.

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

A 31 de diciembre de 2016, el Grupo Finaccess, el Grupo Villar-Mir y Deutsche Bank A.G tienen formalizados instrumentos financieros ligados a acciones de la Sociedad que podrían dar lugar, en caso de ejercicio, a una participación adicional en el capital social de Colonial del 0,50%, 4,44% y 1,61%, respectivamente.

Con fecha 5 y 20 de enero de 2017, BlackRock Inc ha realizado operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad reduciendo su número de acciones hasta 9.780.025 (2,74% de participación en el capital social de Colonial).

Con fecha 12 de enero de 2017, el Grupo Villar-Mir ha realizado operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad reduciendo su número de acciones hasta 5.419.255 (1,52% de participación en el capital social de Colonial).

Con fecha 18 de enero de 2017, Fidelity International Limited ha realizado operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad reduciendo su número de acciones hasta 3.543.721 (0,99% de participación).

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

Asimismo, la Junta General celebrada el 24 de abril de 2015, acordó delegar a favor del Consejo de Administración la facultad de emitir, en nombre de la Sociedad y en una o varias ocasiones, y por un plazo de cinco años, obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades, con expresa atribución, en caso de emisión de obligaciones y/o bonos convertibles, de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas así como aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender la conversión. El importe máximo de la emisión o emisiones de los valores que puedan realizarse al amparo de la presente delegación no podrá exceder en un importe conjunto de 350.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa.

Finalmente, con fecha 28 de junio de 2016, la junta General de Accionistas de la Sociedad autorizó al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital para que, dentro del plazo máximo de 5 años, pueda aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, hasta la mitad de la cifra del capital social, en el momento de su autorización, 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 bajo determinadas condiciones, quedando limitada dicha facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% de la cifra del capital social en el momento de su autorización.

Prima de emisión –

Durante el ejercicio 2015 no se produjeron variaciones en la prima de emisión. Por su parte, las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio 2016 han supuesto un incremento de la prima de emisión de 129.857 y 40.863 miles de euros, respectivamente.

Reserva legal –

De acuerdo con 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.

En este sentido, la propuesta de distribución de resultado del ejercicio 2015 aprobada por la Junta General de Accionistas en fecha 28 de junio de 2016, incluía la dotación de la reserva legal de 28.535 miles de euros, equivalentes al 10% del resultado de Inmobiliaria Colonial, S.A. del ejercicio 2015.

A 31 de diciembre de 2016, la reserva legal alcanza los 33.615 miles de euros y no se encuentra íntegramente constituida a dicha fecha.

Reservas voluntarias –

Con fecha 17 de febrero de 2014 fue inscrita una reducción de capital en el Registro Mercantil de Barcelona para proceder a la reducción del capital social en 169.439 miles de euros e incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción.

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tenía registradas reservas voluntarias por importe de 1.158.874 miles de euros, de las cuales 169.439 miles de euros tenían la consideración de indisponibles según lo comentado en el párrafo anterior.

La propuesta de distribución de resultado del ejercicio 2015 aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016, contemplaba adicionalmente a la dotación de la reserva legal de 28.535 miles de euros y la distribución de dividendos de 47.833 miles de euros, destinar 208.982 miles de euros a compensar pérdidas de ejercicios anteriores. Adicionalmente, la Junta General de Accionistas ha aprobado la aplicación parcial de Reservas voluntarias a la compensación de las pérdidas de ejercicios anteriores pendientes tras la compensación incluida en la propuesta aprobada de distribución de resultado del ejercicio 2015, por un importe de 938.993 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2016, el importe de las reservas voluntarias se sitúa en los 217.019 miles de euros, de los cuales 169.439 miles de euros siguen manteniendo su condición de indisponibles.

Asimismo, las ampliaciones de capital anteriormente descritas han supuesto unos costes de 1.905 miles de euros, que ha sido registrados en el epígrafe “Reservas – Otras reservas” del patrimonio neto. **Acciones propias –**

Durante el primer semestre del ejercicio 2016, la Sociedad ha formalizado la adquisición de 2.871.382 acciones propias por importe de 1.650 miles de euros.

Con fecha 29 de abril de 2016 la Sociedad ha liquidado las obligaciones pendientes correspondientes al cumplimiento del plan del ejercicio 2015 (Nota 19) mediante la entrega de las correspondientes acciones, entregando 3.651.162 acciones a los beneficiarios del Plan de Retribución.

Asimismo, según lo descrito anteriormente, con fecha 14 de julio de 2016 se ha procedido a la inscripción en el Registro Mercantil del acuerdo de agrupación y cancelación de acciones en que se dividía el capital de la Sociedad para su canje por acciones de nueva emisión, en la proporción de 1 nueva por cada 10 acciones preexistentes.

Con fecha 29 de julio de 2016, la Sociedad ha adquirido 3.801.417 acciones a Mora Banc Grup, S.A. y Mora Assegurances, S.A.U., por importe de 25.469 miles de euros, en virtud del contrato firmado entre las partes el 27 de julio de 2016.

Con fecha 4 de agosto de 2016, la Sociedad ha entregado 2.116.508 acciones en autocartera a APG a cambio de 237.623 acciones de la sociedad dependiente SFL.

El contrato de liquidez suscrito por la Sociedad en fecha 22 de junio de 2015, con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de las acciones, y que se había reanudado con fecha 28 de octubre de 2016, ha quedado suspendido con fecha 15 de noviembre de 2016, como consecuencia del establecimiento del programa de recompra de acciones descrito a continuación. El número de acciones adquiridas en el marco de dicho contrato asciende, a 31 de diciembre de 2016, a 209.603 acciones, toda vez tenida en consideración la agrupación y cancelación de acciones para su canje por nuevas acciones, mencionada con anterioridad.

Finalmente, con fecha 14 de noviembre de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias al amparo de la autorización concedida por la Junta de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014. Las finalidades del plan son completar la cobertura del plan de acciones aprobado por la Junta de Accionistas de fecha 21 de enero de 2014 (Nota 19) y, iniciativas adicionales que el Consejo de Administración pueda considerar convenientes para el interés social. El importe monetario máximo asignado al programa asciende a 68.000 miles de euros y el número máximo de acciones a adquirir asciende a 10.000.000 de acciones, equivalentes al 2,8% del capital social actual de la Sociedad. La duración máxima del programa será de seis meses, es decir, el día 15 de mayo de 2017, si bien se dará por finalizado con anterioridad si se hubiera adquirido el número máximo de acciones o alcanzado el importe monetario máximo con anterioridad a dicha fecha. A 31 de diciembre de 2016, el número de acciones adquiridas en el marco del citado programa de recompra asciende a 3.162.671 acciones, por importe de 20.249 miles de euros.

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad formalizó la adquisición de 12.257.013 acciones propias por importe de 7.396 miles de euros. Asimismo, con el objetivo de cumplir con las obligaciones derivadas del Plan de Retribución a largo plazo descrito en la Nota 19, con fecha 30 de abril de 2015 la Sociedad liquidó las obligaciones pendientes correspondientes al cumplimiento del plan del ejercicio 2014 mediante la entrega de las correspondientes acciones, entregando 3.766.173 acciones a los beneficiarios del Plan de Retribución.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el número de acciones propias y su coste de adquisición es el siguiente:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015 (**)
<i>Contrato liquidez (*) -</i>		
Nº de acciones	209.603	1.487.013
Valor contable (en miles de Euros)	1.329	945
<i>Contrato autocartera -</i>		
Nº de acciones	5.469.985	7.003.827
Valor contable (en miles de Euros)	35.426	4.068

(*) Contrato de liquidez conforme a lo establecido en la norma tercera de la circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado.

(**) Número de acciones previo a la agrupación y cancelación de acciones para su canje por nuevas acciones, en la proporción de 1 de nueva por cada 10 preexistentes.

Ajustes por cambio de valor

Este epígrafe del balance situación recoge el importe neto de las variaciones de valor de los activos financieros disponibles para la venta descritos en la Nota 8.

13. Provisiones y contingencias

Provisiones –

El detalle de las provisiones del balance de situación tanto corrientes como no corrientes, al cierre del ejercicio 2016, así como los principales movimientos registrados, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Corrientes	No Corrientes		
	Provisiones para riesgos y gastos	Provisiones con el personal	Provisiones para riesgos y gastos	Total no corrientes
Saldo a 31 de diciembre de 2015	9.104	108	11.400	11.508
Dotaciones	2.822	-	9	9
Retiros / aplicaciones	-	(11)	-	(11)
Trasposos	-	-	(835)	(835)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	11.926	97	10.574	10.671

Provisión para riesgos y gastos - Corrientes

A 31 de diciembre de 2015 el epígrafe de provisiones corrientes recogía 9.104 miles de euros correspondientes a una estimación de diversos riesgos futuros de la Sociedad, los cuales han sido incrementados durante el ejercicio 2016 en 2.822 miles de euros.

Provisión para riesgos y gastos - No corrientes

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 se incluyen en este epígrafe los costes de urbanización de la UE-1 que deberán ser financiados por la Sociedad mediante préstamos concedidos a DUE, hasta un importe máximo de 20.000 miles de euros (Nota 8). La Sociedad dispone de una línea de tesorería restringida del BBVA para cubrir dichas partidas y que se dispone a medida que DUE acredita la ejecución de los trabajos de urbanización. A 31 de diciembre de 2016 se han dispuesto 9.437 miles de euros (8.768 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

Finalmente y de acuerdo a lo descrito en la Nota 8, durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha reclasificado 648 miles de euros (768 miles de euros en 2015), que a 31 de diciembre de 2015 figuraban como provisión para riesgos y gastos a la partida "Deterioro inversiones financieras no corrientes" para ajustar el valor del crédito concedido a su valor recuperable, una vez se consideró la situación patrimonial de la citada sociedad.

Activos contingentes –

Durante el ejercicio 2010, la Sociedad interpuso contra determinados antiguos administradores por operaciones realizadas durante el periodo comprendido entre junio de 2006 y diciembre de 2007 determinadas demandas a favor de la Sociedad ejercitando las siguientes acciones de responsabilidad:

- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por la compra de activos por la Sociedad para reinversión del precio por los vendedores en acciones de la misma, vinculada o no al aumento de capital de 29 de junio de 2006.
- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por los daños causados a la compañía derivados de la adquisición de acciones de Riofisa durante el año 2007.
- Acción social de responsabilidad contra antiguos determinados administradores por la compra de acciones propias realizadas entre los meses de marzo a diciembre de 2007, ambos inclusive. En febrero 2015, el Tribunal Supremo desestimó las pretensiones de la Sociedad, con imposición de costas, si bien estimó el motivo correspondiente a la validez del acuerdo de junta de interposición de la acción social de responsabilidad.

En relación con las tres demandas anteriores, y dado que se trata de reclamaciones interpuestas contra terceros y a favor de Colonial, la única contingencia que podría derivarse sería la de tener que atender al pago de las

costas en caso de que se perdieran todas las instancias. Los Administradores de la Sociedad estiman que dichas sentencias no tendrán impacto significativo en los estados financieros, dado que a 31 de diciembre de 2016 se mantiene registrada la oportuna provisión para hacer frente a las posibles costas (Nota 17).

14. Deudas con entidades de crédito y obligaciones y otros valores negociables

El detalle de las “Deudas con entidades de crédito”, por vencimientos, a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

31 de diciembre de 2016

	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos sindicados	-	-	-	-	121.874	-	121.874	121.874	
Comisiones e intereses	234	-	-	-	-	-	-	234	
Gasto formalización	(504)	(504)	(504)	(504)	(435)	-	(1.947)	(2.451)	
Total Deudas con entidades de crédito	(270)	(504)	(504)	(504)	121.439	-	119.927	119.657	
Obligaciones y otros valores negociables:									
Emisiones de obligaciones	-	-	375.000	-	-	1.150.000	1.525.000	1.525.000	
Comisiones e intereses	13.549	-	-	-	-	-	-	13.549	
Gasto formalización	(2.182)	(2.182)	(1.829)	(1.572)	(1.565)	(3.984)	(11.132)	(13.314)	
Total Obligaciones y otros valores negociables	11.367	(2.182)	373.171	(1.572)	(1.565)	1.146.016	1.513.868	1.525.235	
Total 31 de diciembre de 2016	11.097	(2.686)	372.667	(2.076)	119.874	1.146.016	1.633.795	1.644.892	

31 de diciembre de 2015

	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos	124	53	-	-	-	-	53	177	
Préstamos sindicados	-	-	-	67.250	-	-	67.250	67.250	
Comisiones e intereses	294	-	-	-	-	-	-	294	
Gasto formalización	(799)	(796)	(796)	(340)	-	-	(1.932)	(2.731)	
Total Deudas con entidades de crédito	(381)	(743)	(796)	66.910	-	-	65.371	64.990	
Obligaciones y otros valores negociables:									
Emisiones de obligaciones	-	-	-	750.000	-	500.000	1.250.000	1.250.000	
Comisiones e intereses	15.843	-	-	-	-	-	-	15.843	
Gasto formalización	(1.711)	(1.708)	(1.708)	(998)	(475)	(1.151)	(6.040)	(7.751)	
Total Obligaciones y otros valores negociables	14.132	(1.708)	(1.708)	749.002	(475)	498.849	1.243.960	1.258.092	
Total 31 de diciembre de 2015	13.751	(2.451)	(2.504)	815.912	(475)	498.849	1.309.331	1.323.082	

Las deudas financieras mantenidas por la Sociedad han sido contratadas en condiciones de mercado, por lo que su valor razonable no difiere significativamente de su valor en libros. En este sentido, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, el valor de mercado de los bonos emitidos por la Sociedad, que cotizan en un mercado regulado, es de 1.545.466 y 1.253.045 miles de euros, respectivamente (1.525.000 y 1.250.000 miles de euros de valor nominal, respectivamente).

Emisión de obligaciones simples de la Sociedad –

El detalle de las emisiones de obligaciones simples realizadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente (en miles de euros):

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Importe de la emisión	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
05/06/2015	5 años	05 /06/2019	1,863%	750.000	375.000	750.000
05/06/2015	8 años	05/06/2023	2.728%	500.000	500.000	500.000
28/10/2016	8 años	28/10/2024	1,450%	600.000	600.000	-
10/11/2016	10 años	10/11/2026	1,875%	50.000	50.000	-
Total emisiones				1.900.000	1.525.000	1.250.000

Todas las obligaciones están admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*).

Ejercicio 2015

Con fecha 5 de junio de 2015, quedó suscrita e íntegramente desembolsada la emisión de dos series de obligaciones simples de la Sociedad:

- Serie de 7.500 obligaciones por importe de 750.000 miles de euros, con vencimiento el 5 de junio de 2019 y con precio de emisión equivalente al 100% de su valor nominal. Devengaron un cupón del 1,863% anual, pagadero anualmente por años vencidos.
- Serie de 5.000 obligaciones por importe de 500.000 miles de euros, con vencimiento el 5 de junio de 2023 y con precio de emisión equivalente al 100% de su valor nominal. Devengaron un cupón del 2,728% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Por su parte, y tras el desembolso del importe de la referida emisión de obligaciones, fue íntegramente cancelado el préstamo sindicado contratado en el ejercicio 2014 por la Sociedad por importe de 1.040.000 miles de euros. La cancelación anticipada del préstamo supuso el pago de una comisión por importe de 28.039 miles de euros, que fue registrada en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 17).

Ejercicio 2016

Con fecha 5 de octubre de 2016 la Sociedad ha formalizado la emisión de un Euro Medium Term Note Programme para emitir obligaciones hasta un máximo de 3.000.000 miles de euros, ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses. Hasta 31 de diciembre de 2016 se han realizado dos emisiones de obligaciones simples en el marco del citado programa de emisión:

- Con fecha 28 de octubre de 2016 ha quedado suscrita e íntegramente desembolsada la emisión de una serie de 6.000 obligaciones simples por importe de 600.000 miles de euros, con vencimiento el 28 de octubre de 2024 y con precio de emisión equivalente al 99,223% de su valor nominal. Devengaron un cupón del 1,45% anual, pagadero anualmente por años vencidos.
- Con fecha 10 de noviembre de 2016 ha quedado suscrita e íntegramente desembolsada la emisión de una serie de 500 obligaciones simples por importe de 50.000 miles de euros, con vencimiento el 10 de noviembre

de 2026 y con precio de emisión equivalente al 97,866% de su valor nominal. Devengaron un cupón del 1,875% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Por su parte, con el importe desembolsado de las referidas emisiones de obligaciones, la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones:

- Recompra de 3.750 obligaciones de la emisión con vencimiento 5 de junio de 2019, cuyo importe ha ascendido a 375.000 miles de euros. La citada operación ha supuesto en unos costes financieros por importe de 20.904 que han sido registrados en el epígrafe “Gastos financieros – Por deudas con terceros” de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 17).
- Cancelación anticipada del préstamo por importe de 135.682 miles de euros, formalizado para la adquisición de las acciones representativas del 15,09% del capital social de Axiare (Nota 8), descrito en el apartado “Otros préstamos” de la presente nota.
- Amortización anticipada de 60.000 miles de euros del crédito sindicado formalizado por la Sociedad con fecha 12 de noviembre de 2015, descrito en el apartado “Nuevo Crédito Sindicado” de la presente nota.

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 del Grupo Colonial del estado de situación financiera consolidado en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 31 de diciembre de 2016 y 2015 se cumple la citada ratio.

Nuevo Crédito Sindicado –

Con fecha 12 de noviembre de 2015 la Sociedad suscribió con un grupo de siete entidades financieras, entre ellas *Natixis S.A. Sucursal en España*, actuando como Banco Agente, un contrato de crédito sindicado por importe de 350.000 miles de euros y vencimiento inicial en junio de 2019, extensible hasta noviembre de 2020. Dicho crédito sindicado tiene como objetivo principal financiar posibles adquisiciones, así como rehabilitaciones y otras necesidades de inversión (CAPEX) en los activos inmobiliarios de la Sociedad. Asimismo, con fecha 14 de noviembre de 2016 la Sociedad ha formalizado la novación modificativa del citado contrato estableciendo el vencimiento del crédito sindicado en noviembre de 2021.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 se han dispuesto 121.874 y 67.250 miles de euros, respectivamente.

Los principales términos y condiciones del crédito sindicado, una vez considerada la novación mencionada anteriormente son:

- Tipo de interés fijado en EURIBOR más 160 puntos básicos pagaderos trimestralmente.
- El crédito establece la necesidad del cumplimiento de las siguientes ratios financieras:

Ratios
Ratio Loan to Value <= 55%
Ratio cobertura gasto financiero >=2x (a partir 30/6/2016)
Deuda garantizada Hipotecaria / Valor activos inmobiliarios <=15%
Deuda garantizada no Hipotecaria / Valor activos no inmobiliarios <=15%
Valor activos consolidados >=4,5 miles de millones de euros

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad cumple con todas las ratios financieras.

Otros préstamos –

Con fecha 14 de octubre de 2016 la Sociedad ha suscrito un contrato de crédito con una entidad financiera por importe máximo de 200.000 miles de euros (dispuestos en su totalidad en la citada fecha), con vencimiento en enero de 2017 que devenga un tipo de interés fijado en el EURIBOR más 110 puntos básicos, pagaderos mensualmente. Dicho crédito tenía como objetivo principal la financiación de la adquisición de 10.846.541 acciones de Axiare, representativas del 15,09% de su capital social (Nota 8), que han sido entregadas, en la misma fecha, como promesa de constitución de derecho real de prenda de primer rango, del citado préstamo.

Durante el mes de noviembre del presente ejercicio la Sociedad ha procedido a la amortización y cancelación anticipada del citado préstamo, así como de las garantías entregadas sobre el mismo.

Préstamos hipotecarios–

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no mantiene préstamos con garantía hipotecaria. Sin embargo, a 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantenía un préstamo por importe de 177 miles de euros con garantía hipotecaria de determinadas inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta (Nota 10), cuyo valor de mercado ascendía a 6.942 miles de euros.

Otras garantías entregadas –

La Sociedad tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 31 de diciembre de 2016 por importe de 27.013 miles de euros, de los cuales 15.680 miles de euros corresponden al aval bancario depositado como garantía del importe pendiente de pago por la operación de compraventa de la sociedad participada Moorage (Notas 8 y 15).

Asimismo, con fecha 1 de julio de 2016 se ha cancelado el aval bancario por importe de 21.799 miles de euros depositados por la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela 42 de Madrid (Nota 6).

Del importe restante, las principales garantías concedidas son las siguientes:

- 5.097 miles de euros concedidos en garantía de compromisos adquiridos por la sociedad Asentia. En este sentido, la Sociedad y Asentia mantienen un acuerdo firmado por el cual, en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia deberá resarcir a la Sociedad de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días.
- 5.000 miles de euros concedidos en garantías de compromisos adquiridos por la sociedad DUE. Al respecto, la Sociedad dispone de una línea de tesorería del BBVA para cubrir los compromisos adquiridos con DUE (Nota 13). Los pasivos cubiertos por dichos avales se encuentran totalmente provisionados bajo el epígrafe "Otras provisiones" del balance de situación.

Comisiones e intereses –

El tipo de interés medio de financiación de la Sociedad para los ejercicios 2016 y 2015 ha sido del 2,87% y 3,49% con un spread medio de crédito de 171 y 265 puntos básicos sobre el Euribor, respectivamente. El tipo de interés de la deuda vigente a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es del 1,96% y 2,18%, respectivamente y el spread sobre Euribor de 163 y 175 puntos básicos, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, los intereses devengados y no pagados ascienden a 13.783 y 16.137 miles de euros, respectivamente.

Gasto de formalización de deudas –

A 31 de diciembre de 2016, los gastos de formalización de deudas pendientes de periodificar asumidos por la Sociedad ascienden a 15.765 miles de euros (10.482 miles de euros a 31 de diciembre de 2015). Estos costes se imputan a la cuenta de resultados durante los años de vigencia de la deuda que los genera siguiendo un criterio financiero. En este sentido, la Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2016 en la cuenta de pérdidas y

ganancias 4.072 miles de euros correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio (1.092 miles de euros durante 2015).

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes –

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 79.591 y 201.632 miles de euros, respectivamente, de los cuales a 31 de diciembre de 2016 y 2015 son de uso restringido 11.215 y 11.482 miles de euros, respectivamente (Nota 13).

15. Otros pasivos financieros no corrientes

El epígrafe “Otros pasivos financieros no corrientes” que ascendía a 31 de diciembre 2015 a 9.293 miles de euros recogía, principalmente, el importe correspondiente a las fianzas recibidas de los arrendatarios, posteriormente depositadas en los organismos oficiales correspondientes, así como a otros depósitos recibidos (Nota 8).

A 31 de diciembre de 2016, dicho epígrafe recoge adicionalmente al importe de 10.301 miles de euros correspondiente a las fianzas recibidas de los arrendatarios y otros depósitos recibidos, el pago aplazado y la contraprestación contingente de la compra de las participaciones de Moorage por importe de 15.680 y 4.600 miles de euros, respectivamente (Notas 8 y 14).

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Hacienda Pública, por conceptos fiscales		254	1.600	1.656
Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido	5	1.577	520	
Hacienda Pública, por impuesto corriente	35.625	23.368	-	-
Aplazamientos con Administraciones Públicas	-	-	-	-
Otros impuestos diferidos	-	-	219	219
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	71	83
Total saldos corrientes	35.630	25.199	2.410	1.958
Impuesto diferido por fusión (Nota 1)	-	-	29.938	22.964
Otros impuestos diferidos	-	-	6.694	6.694
Total saldos no corrientes	-	-	36.632	29.658

La Sociedad es la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2008. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, o el 70% si se trata de sociedades cotizadas y de las que ostente la mayoría de los derechos de voto.

La composición del grupo de consolidación fiscal para el ejercicio 2016 incluye a la Sociedad, Colonial Invest, S.L.U., Colonial Tramit, S.L.U., Danieltown, S.L.U.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015, establecía en el artículo 29 que el tipo general de gravamen para los contribuyentes sería el 25 por ciento.

No obstante, debido a las medidas temporales aplicables en el período impositivo 2015 (Disposición transitoria trigésima cuarta de la Ley 27/2014), tipo general de gravamen fue del 28 por ciento.

Asimismo, con fecha 1 de enero de 2016 ha entrado en vigor el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, en el que se establece la obligación de revertir aquellas pérdidas que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013 correspondientes al deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades. Dicha reversión se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016.

El citado Real Decreto-Ley también ha establecido la limitación a la compensación de bases imponibles negativas en un 25% de la base imponible, previa a dicha compensación, para las Sociedades cuya cifra de negocio sea igual o superior a los 60 millones de euros.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

31 de diciembre de 2016

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)			61.813
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL (Nota 18)	-	54.565	(54.565)
Dividendos Torre Marenstrum, S.L. (Nota 18)	-	270	(270)
Aportación plan	235	-	235
Recuperación provisión fiscal	4.300	-	4.300
Gastos ampliación de capital		1.905	(1.905)
Otros		26	(26)
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	762	-	762
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera (Nota 8)	8.173	-	8.173
Amortización fondo de comercio financiero SFL		283	(283)
Provisiones no deducibles	967		967
Bajas diferido por plusvalías activos	6.447	51.247	(44.800)
Gastos financieros no deducibles	26.605	-	26.605
Amortización no deducible	-	1.339	(1.339)
Deterioro no deducible	181	-	181
Otros	9	-	9
Base imponible (resultado fiscal)	52.682	114.638	(143)

31 de diciembre de 2015

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)			281.670
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL (Nota 18)	6.696	60.580	(53.884)
Dividendos Torre Marenostrum, S.L. (Nota 18)	-	493	(493)
Baja por enajenación participaciones Asentia Project S.L.U.	-	954.961	(954.961)
Gastos ampliación de capital	-	51	(51)
Otros	26	10	16
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	859	-	859
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera SFL (Nota 8)	-	150.235	(150.235)
Deterioro cartera Colonial Tramit y Colonial Invest (Nota 8)	1	-	1
Deterioro cartera Torre Marenostrum, S.L. (Nota 8)	6	1.724	(1.718)
Baja por enajenación participaciones Asentia Project S.L.U.	-	630.690	(630.690)
Amortización fondo de comercio financiero SFL	-	57	(57)
Provisiones no deducibles	6.178	16.386	(10.208)
Bajas diferido por plusvalías activos	673	76.966	(76.293)
Gastos financieros no deducibles	35.777	-	35.777
Amortización no deducible	-	1.859	(1.859)
Deterioro no deducible	5.383	-	5.383
Otros	11	473	(462)
Base imponible (resultado fiscal)	55.610	1.894.485	(1.557.205)

Durante el ejercicio 2016, y con posterioridad a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2015, en la preparación de la liquidación definitiva del impuesto sobre sociedades correspondiente al ejercicio 2015, se ha procedido a realizar, ajustes positivos netos en base imponible por importe de 14.186 miles de euros, Este aspecto no ha supuesto ningún impacto en los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016, únicamente ha disminuido los créditos fiscales por bases imponibles negativas no registrados en contabilidad.

La diferencia entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015 corresponde, fundamentalmente, a los siguientes conceptos:

- A los dividendos obtenidos de la sociedad dependiente francesa SFL en aplicación de la exención sobre los dividendos procedentes de sociedades no residentes, por importe de 54.565 y 60.580 miles de euros. La sociedad SFL se encuentra acogida al régimen fiscal especial SIIC, que entre otros aspectos establece que aquellos accionistas que mantengan más de un 10% del capital social de una sociedad SIIC y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior en 2/3 partes al tipo general del impuesto sobre sociedades francesas (33,33%), se verán sometidas a una retención del 20% en sede de la sociedad SIIC, sobre el dividendo procedente de rentas afectas a dicho régimen. A tal efecto, y para garantizar la tributación mínima en sede de Colonial de las rentas distribuidas vía dividendo, la Sociedad procede a la renuncia parcial de la exención anterior, por importe de 6.696 miles de euros en el ejercicio 2015, dando cobertura al requisito de tributación mínima en sede del accionista tal y como fija el régimen SIIC.

La Sociedad ha notificado al Consejo de Administración de SFL que ha tributado parcialmente por dichos dividendos y, en consecuencia SFL no debe proceder a la retención en origen comentada previamente. Asimismo, la Sociedad ha garantizado a SFL que se haría cargo, en su caso, de las cantidades que tuvieran que ser liquidadas en Francia como consecuencia de dicha interpretación.

- Deterioro de participaciones financieras y de préstamos mantenidos con empresas del grupo, consideradas no deducibles fiscalmente.
- De acuerdo con la resolución en el Real Decreto Ley 12/2012, de 30 de marzo, por la que se modificaba el artículo 20 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, se ha ajustado, con carácter temporal el gasto financiero que excede el 30% del beneficio del ejercicio.
- De acuerdo con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptaron diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, se estableció que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias correspondiente a los períodos impositivos que se iniciaron dentro de los años 2013 y 2014 sería deducible en la base imponible hasta el 70 por ciento de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible. En este sentido, la Sociedad procedió a realizar los ajustes correspondientes en su base imponible. Durante el ejercicio 2016 y 2015, y según lo establecido en la Ley, la Sociedad ha recuperado una décima parte de las dotaciones a la amortización de los ejercicios 2013 y 2014 que fueron consideradas como no deducibles.
- Provisiones fiscalmente no deducibles (Notas 8 y 13).

El detalle de los impuestos, no registrados contablemente, que se hubieran reconocido directamente en el patrimonio neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

31 de diciembre de 2016

	Miles de Euros			
	Bases imponibles			Cuota
	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Por impuesto diferido:				
Ajustes por cambio de valor - Activos financieros disponibles para la venta (Nota 8)	1.317	-	1.317	(329)
Total impuesto diferido	1.317	-	1.317	(329)
Por impuesto corriente:				
Gastos de ampliación de capital	-	(1.905)	(1.905)	476
Total impuesto corriente	-	(1.905)	(1.905)	476
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	1.317	(1.905)	(588)	147

31 de diciembre de 2015

	Miles de Euros			
	Bases imponibles			Cuota
	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Por impuesto corriente:				
Gastos de ampliación de capital	-	51	(51)	(14)
Total impuesto corriente	-	51	(51)	(14)
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	-	51	(51)	(14)

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Total Resultado contable antes de impuestos	61.813	281.670
Diferencias permanentes (*)	(52.231)	(1.009.322)
Resultado contable ajustado	9.582	(727.652)
Base Imponible no registrada contablemente	(9.582)	727.652
Ajuste por cambio de tipo	-	3.680
Crédito fiscal activado	6.974	-
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	6.974	3.680
- Por impuesto corriente	-	-
- Por impuesto diferido	6.974	3.680

(*) No se incluyen 1.905 y 51 miles de euros de gastos de ampliación de 2016 y 2015, cuyo efecto fiscal ha sido imputado directamente contra patrimonio neto.

Hacienda Pública, por impuesto corriente –

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad mantiene un saldo a su favor de 35.625 miles de euros derivados de los pagos a cuenta del impuesto sobre sociedades realizados durante el ejercicio 2016 y 2015. El importe de dichos pagos a cuenta se corresponde con el pago mínimo del 23% para el ejercicio 2016 y 12% para el ejercicio 2015 del resultado contable a la fecha del pago a cuenta.

Durante el mes de enero de 2017 la Agencia Tributaria ha procedido a realizar la devolución de 23.512 miles de euros en concepto de devolución de los pagos a cuenta realizados en 2015 por importe de 23.368 miles de euros y 144 miles de euros por las retenciones practicadas por terceros a la Sociedad.

Impuestos diferidos de activo y pasivo –

El detalle del saldo de las cuentas de activos y pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2016 y 2015, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

31 de diciembre de 2016

Impuestos diferidos de Activo	Miles de Euros	
	Importe	Efecto impositivo
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	5.376.264	1.344.066
Deterioro no deducible	272	68
Deterioro de cartera no deducible	8.180	2.045
Gastos financieros no deducibles	398.614	99.654
Amortizaciones no deducibles	10.716	2.679
Provisiones no deducibles	160.864	40.216
Otros	100	25
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo	5.955.010	1.488.753
Por operaciones en grupo fiscal	3	1
Total operaciones con sociedades del grupo fiscal	3	1
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	-	1.075
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	-	16.141
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	-	1
Total deducciones pendientes	-	17.217
Total diferidos de activo	5.955.013	1.505.971
Saldo registrado contablemente (*)	-	-

(*) De acuerdo a lo posteriormente descrito, en la determinación del pasivo por impuesto diferido a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha considerado la aplicación de créditos fiscales por importe de 9.979 miles de euros, toda vez que los mismos se han calculado atendiendo a la tasa efectiva de liquidación estimada del 18,75% (Nota 4-n).

Impuestos diferidos de Pasivo	Miles de Euros	
	Importe	Efecto impositivo
Diferimiento por reinversión	24.384	6.096
Diferido por Fondo comercio financiero	1.892	473
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	244.152	61.038
Créditos fiscales activados	(124.040)	(31.010)
Total pasivos por impuesto diferido	146.388	36.597
Saldo registrado contablemente	147.404	36.851

31 de diciembre de 2015

Impuestos diferidos de Activo	Miles de Euros	
	Importe	Efecto impositivo
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	5.399.917	1.349.979
Deterioro no deducible	5.384	1.346
Gastos financieros no deducibles	372.192	93.048
Amortizaciones no deducibles	13.476	3.369
Provisiones no deducibles	145.920	36.480
Otros	1.024	256
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo	5.937.913	1.484.478
Por operaciones en grupo fiscal	2.611	653
Total operaciones con sociedades del grupo fiscal	2.611	653
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	-	1.362
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	-	16.141
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	-	1
Total deducciones pendientes	-	17.504
Total diferidos de activo	5.940.524	1.502.635
Saldo registrado contablemente (*)	-	-

(*) De acuerdo a lo posteriormente descrito, en la determinación del pasivo por impuesto diferido a 31 de diciembre de 2015, la Sociedad ha considerado la aplicación de créditos fiscales por importe de 28.453 miles de euros, toda vez que los mismos se han calculado atendiendo a la tasa efectiva de liquidación estimada del 7,5% (Nota 4-n).

Impuestos diferidos de Pasivo	Miles de Euros	
	Importe	Efecto impositivo
Diferimiento por reinversión	22.452	5.613
Diferido por Fondo comercio financiero	1.608	402
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	95.448	23.862
Total pasivos por impuesto diferido	119.508	29.877
Saldo registrado contablemente	119.508	29.877

Impuesto diferido de pasivo por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero –

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad procedió a la documentación y soporte de la tributación de la OPA de Grupo Inmocaral sobre Inmobiliaria Colonial (Nota 1), lo que supuso la necesidad de presentar las correspondientes liquidaciones complementarias para los ejercicios no prescritos a la fecha.

El impuesto diferido atribuible a las plusvalías asignadas en la fusión de Grupo Inmocaral, S.A. con Inmobiliaria Colonial, S.A. (Nota 1) se ha calculado a un tipo impositivo del 25%, sobre el 41,077% de las plusvalías totales asignables a los mencionados elementos de inmovilizado, según el cálculo definitivo realizado por un tercero independiente (Loan Agency Services).

La partida “Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero” recoge, de acuerdo a lo descrito en la Nota 4-m, el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de la Sociedad que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos, utilizando para ello la tasa efectiva que sería de aplicación teniendo en cuenta la normativa aplicable y la existencia de los créditos fiscales no registrados. En este sentido, los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se han registrado a una tasa efectiva del 18,75 % (tipo impositivo del 25% con un límite a la compensación de bases imponibles negativas del 25%), 7,5% para el ejercicio 2015. En consecuencia, en el cálculo de los pasivos por impuestos diferidos de la Sociedad se está considerando la aplicación de 9.979 miles de euros de crédito fiscal (diferencia entre el tipo impositivo del 25% y la tasa efectiva de liquidación aplicada del 18,75%).

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar –

El Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2015 establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal.

En las tablas siguientes se presentan las bases imponibles negativas a 31 de diciembre de 2016 generadas por la Sociedad:

Ejercicio de generación	Miles de Euros
	Bases imponibles
2000	12.979
2001	5.468
2003	140
2004	38.516
2005	36
2006	25.053
2007	321.571
2008	1.211.855
2009	871.505
2010	590.385
2011	270.630
2012	394.062
2013	96.602
2014	13.556
2015	1.543.019
2016	143
Total	5.395.520

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad es cabecera del grupo de consolidación fiscal 6/08, por lo que determinadas operaciones de la Sociedad con otras sociedades del grupo son eliminadas de la base imponible, difiriendo su inclusión en la base imponible aportada al grupo fiscal, hasta el momento en que dicho resultado se materialice ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permite que las sociedades dentro del perímetro de consolidación, con bases imponibles positivas puedan beneficiarse de las bases imponibles negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal. En la tabla siguiente se presenta la conciliación a 31 de diciembre de 2016 entre la bases imponibles negativas de la Sociedad y la base imponible negativa resultante de aplicar los ajustes de consolidación fiscal a la Sociedad:

	Miles de Euros
Agregado de bases imponibles negativas individuales:	5.395.520
Ajustes por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal	(9.614)
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal	(9.642)
Total bases imponibles negativas	5.376.264
- Registradas contablemente	-
- No registradas contablemente	5.376.264

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por deducción por reinversión –

La normativa fiscal vigente permitía que los beneficios obtenidos en la enajenación de elementos de inmovilizado material, inmaterial y de participaciones en el capital de otras sociedades ajenos al grupo fiscal en los que se mantenía una participación superior o igual al 5%, otorgasen un derecho a la deducción del 12% de los mismos, toda vez que el grupo fiscal reinvertiera el importe global de la transmisión en elementos de las mismas características a los citados anteriormente. Dicha reinversión debía ser efectuada en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión, o en el año anterior a dicha fecha.

Tal y como establece la normativa fiscal vigente, el acogimiento a las mencionadas deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios implica el mantenimiento de los activos en los que se materializa la misma durante un plazo de 5 años (3 en el caso de reinversión en participaciones financieras), salvo nueva reinversión de los activos que incumplan dicho plazo dentro de los límites fijados por la normativa. El vencimiento de los plazos de mantenimiento de los importes reinvertidos por la Sociedad se presentan en la siguiente tabla:

	Miles de Euros		
	2017	2018	2019
Reinversión efectuada por la Sociedad	27.614	8.786	18.701
Renta asociada	1.009	946	188

Al respecto, los Administradores de la Sociedad consideran que los citados plazos serán cumplidos por la Sociedad o por el grupo fiscal del que es cabecera, en su caso.

A 31 de diciembre de 2016, las deducciones por reinversión pendientes de aplicar por insuficiencia de cuota y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Ejercicio de generación	Miles de Euros	
	No registradas	Plazo máximo para su aplicación
2002	458	2017
2003	3.316	2018
2004	1.056	2019
2005	92	2020
2006	1.314	2021
2007	7.275	2022
2008	1.185	2023
2009	434	2024
2010	713	2025
2011	39	2026
2012	123	2027
2013	112	2028
2014	24	2029
	16.141	

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por otras deducciones –

La naturaleza e importe de deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2016 por insuficiencia de cuota en ejercicios anteriores y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	No registradas	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición	2010	274	2017
	2011	355	2018
	2012	202	2019
	2013	83	2020
	2014	162	2021
Deducción por formación	2008	1	2018
	2009	1	2019
	2010	1	2020
		1.079	

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras –

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. Según lo comentado previamente, la Sociedad presentó 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 la Sociedad como consecuencia de una eventual inspección.

Adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias –

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad, acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias. Dicho acuerdo ha sido comunicado a la Administración Tributaria con fecha 8 de enero de 2016.

17. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios -

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad se centra, básicamente, en Barcelona, Madrid y París siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación:

Actividades	Miles de Euros	
	2016	2015
Arrendamiento de edificios	64.746	56.475
Prestación de servicios	241	183
Ingresos por participaciones en empresas del grupo y asociadas (Nota 4-n)	54.835	61.073
Total	119.822	117.731

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2016	2015
Barcelona	25.109	21.172
Madrid	39.275	35.303
Francia (*)	54.565	60.580
Otros (**)	873	676
Total	119.822	117.731

(*) La totalidad del importe corresponde a los ingresos financieros por dividendos procedentes de SFL (Nota 18).

(**) Incluye 270 y 493 miles de euros en el año 2016 y 2015, respectivamente, por dividendos de la participación en Torre Marenstrum, S.L. cuyo único activo se encuentra en Barcelona (Nota 18).

Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Sueldos y salarios	7.506	6.358
Indemnizaciones	-	1.060
Seguridad Social a cargo de la Empresa	827	837
Otros gastos sociales	1.349	1.372
Aportación definida a planes de pensiones	235	-
Reasignación interna	(630)	(559)
Total	9.287	9.068

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la partida de "Otros gastos sociales" recoge 1.146 y 1.205 miles de euros, respectivamente, correspondientes al importe devengado durante el ejercicio del plan de retribución a largo plazo descrito en la Nota 19.

Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales

El epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Dotación provisión por insolvencias (Nota 4-g)	1.563	1.091
Reversión provisión por insolvencias (Nota 4-g)	(18)	(103)
Dotación provisión para riesgos y gastos (Nota 13)	2.831	3.376
Aplicación provisión otros saldos comerciales	-	(534)
Total deterioro/aplicaciones	4.376	3.830

Deterioro del valor de activos inmobiliarios

El movimiento del deterioro del valor de activos inmobiliarios en los distintos epígrafes del balance de situación a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se presenta a continuación:

	Miles de Euros			
	Inmovilizado material (Nota 5)	Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 10)	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2014	(8.608)	(283.411)	(26.545)	(318.564)
Dotación	-	(92)	(5.133)	(5.225)
Reversión	808	130.359	-	131.167
Retiros	-	206	-	206
Saldo a 31 de diciembre de 2015	(7.800)	(152.938)	(31.678)	(192.416)
Dotación	-	(273)	(546)	(819)
Reversión	3.159	58.586	815	62.560
Retiros	-	308	7.137	7.445
Trasposos	-	(24.272)	24.272	-
Saldo a 31 de diciembre de 2016	(4.641)	(118.589)	-	(123.230)

La conciliación con la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Dotaciones inmovilizado	(819)	(5.225)
Aplicaciones inmovilizado	62.560	131.167
Total deterioro/aplicaciones	61.741	125.942

Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2016 y 2015 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Ingresos financieros:		
Ingresos financieros y otros	645	1.113
Costes financieros capitalizados (Nota 4-c)	824	-
Ingresos financieros empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	81	-
Total ingresos financieros	1.550	1.113
Gastos financieros:		
Gastos cancelación préstamos (Nota 14)	-	(28.039)
Gastos asociados a la recompra de obligaciones (Nota 14)	(20.904)	-
Intereses de deudas y obligaciones	(34.274)	(35.438)
Otros gastos financieros	(179)	(71)
Gastos financieros empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	(1)	-
Total gastos financieros	(55.358)	(63.548)
Variación en instrumentos derivados (Nota 9)	(64)	(192)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(64)	(192)
Aplicación al deterioro de la participación financiera SFL (Nota 8)	-	150.235
Aplicación al deterioro de la participación financiera Torre Marenstrum, S.L. (Nota 8)	-	1.724
Deterioro participación financiera Hofinac Real Estate, S.L.U (Nota 8)	(803)	-
Deterioro participación financiera Fincas y Representaciones, S.A.U (Nota 8)	(2.359)	-
Deterioro participación financiera Moorage Inversiones 2014, S.L.U (Nota 8)	(5.010)	-
Deterioro participación financiera Colonial Invest, S.L.U. (Nota 8)	-	(1)
Aplicación provisión para riesgos y gastos (Nota 13)	648	768
Deterioro de créditos con la sociedad DUE (Notas 8 y 11)	(648)	(768)
Aplicación provisión otros créditos	-	3.022
Enajenación participación Asentia Project, S.L. (Nota 10)	-	4
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(8.172)	154.984
Total Resultado Financiero (Beneficio/Pérdida)	(62.044)	92.357

A 31 de diciembre de 2016, la partida "Gastos financieros – Gastos asociados a la recompra de obligaciones" incluye 20.904 miles de euros correspondientes a la prima y comisión de cancelación de las obligaciones recompradas, así como otros gastos relacionados con la citada recompra, que ha sido formalizada con fecha 2 de noviembre de 2016 (Nota 14).

Por su parte, a 31 de diciembre de 2015, la partida "Gastos financieros – Gastos cancelación préstamos" incluía 28.039 miles de euros correspondientes a la comisión asociada a la cancelación anticipada del préstamo sindicado de la Sociedad que fue formalizada con fecha 5 de junio de 2015 (Nota 14).

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas -

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2016

	Miles de Euros		
	Servicios prestados	Dividendos recibidos	Ingresos/(gastos) por intereses financieros
Torre Marenosturm, S.L.	160	270	-
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	54.565	-
Danieltown Spain, S.L.U.	-	-	58
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	-	-	23
Hofinac Real Estate, S.L.U.	60	-	(1)
Total	220	54.835	80

Adicionalmente a las transacciones detalladas en el cuadro anterior, la Sociedad ha recibido dividendos de Torre Marenosturm por importe de 198 miles de euros (Nota 8) que ha sido registrado como menor coste de la participación financiera.

Asimismo, con fecha 29 de julio de 2016, la Sociedad ha adquirido 3.801.417 acciones a Mora Banc Grup, S.A. y Mora Assegurances, S.A.U. (antiguos accionistas de la Sociedad), por importe de 25.469 miles de euros, en virtud del contrato firmado entre las partes el 27 de julio de 2016 (Nota 12).

Ejercicio 2015

	Miles de Euros	
	Servicios prestados	Dividendos recibidos
Torre Marenosturm, S.L.	160	493
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	60.580
Total	160	61.073

Saldos con vinculadas –

Ejercicio 2016

El importe de los saldos con partes vinculadas registrados en el balance de situación, a 31 de diciembre de 2016 es siguiente:

	Miles de Euros		
	Cuentas a cobrar corrientes	Créditos concedidos corrientes	Deudas con empresas del Grupo corrientes
Torre Marenosturm, S.L.	16	-	-
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	-	2.165	-
Hofinac Real Estate, S.L.U.	12	8	(4.700)
Danieltown Spain, S.L.U.	-	3.524	(4)
Total	28	5.697	(4.704)

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene una cuenta a cobrar de 16 y 12 miles de euros con las sociedades participadas Torre Marenosturm y Hofinac correspondiente a los honorarios del mes de diciembre de 2016 facturados en virtud del contrato de gestión patrimonial y societaria firmado entre ambas sociedades. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales dichos importes han sido abonados a la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad mantiene cuentas por cobrar por importe de 2.165 y 3.524 miles de euros con las sociedades participadas Moorage y Danieltown, respectivamente, correspondientes al saldo a 31 de diciembre de 2016 de las cuentas corrientes mantenidas con ambas sociedades.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene deudas con empresas del grupo por importe de 4.700 miles de euros con la sociedad participada Hofinac, correspondiente al saldo a 31 de diciembre de 2016 de la cuenta corriente mantenida entre ambas sociedades.

Ejercicio 2015

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantenía una cuenta a cobrar de 16 miles de euros con la sociedad participada Torre Marenostrum correspondiente a los honorarios del mes de diciembre de 2015 facturados en virtud del contrato de gestión patrimonial y societaria firmado entre ambas sociedades.

Adicionalmente, la Sociedad mantenía una cuenta por cobrar de 420 miles de euros con la sociedad participada Danieltown, correspondiente al saldo a 31 de diciembre de 2015 de la cuenta corriente mantenida entre ambas sociedades.

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

El Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 10 hombres y 1 mujer tanto a 31 de diciembre de 2016 como de 2015. A 31 de diciembre de 2016 su composición es la siguiente:

Consejero/a	Cargo	Tipo consejero/a
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Ejecutivo
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado	Ejecutivo
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador	Independiente
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Consejero	Dominical
D. Carlos Fernández González	Consejero	Dominical
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Consejero	Dominical
D. Adnane Mousannif	Consejero	Dominical
D ^a . Ana Sainz de Vicuña	Consejera	Independiente
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero	Independiente
D. Luis Maluquer Trepas	Consejero	Independiente

Durante el ejercicio 2016 han sido nombrados como consejeros D. Carlos Fernández González y D. Adnane Mousannif. A su vez, durante el ejercicio 2016 han causado baja los consejeros D. Francesc Mora Sagués y Grupo Villar Mir, S.A.U. (representado por D. Juan-Miguel Villar Mir), y ha cambiado la calificación de D. Luis Maluquer Trepas de Otro consejero a Consejero independiente.

Durante el ejercicio 2015, causó baja la consejera Dña. Silvia Villar-Mir de Fuentes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del ejercicio 2016 los Administradores de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Retribuciones del Consejo de Administración –

Las retribuciones devengadas durante los ejercicios 2016 y 2015 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*) (**):	2.610	1.215
Dietas:	535	457
Dietas Consejeros	521	428
Dietas adicionales del Presidente y Vicepresidente	14	29
Remuneraciones fijas:	897	1.100
Retribución Consejeros	546	600
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	66	200
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	150	150
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	135	150
Total	4.042	2.772
Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos(**):	2.610	1.460

(*) Incluye las retribuciones devengadas por los consejeros en el desempeño de funciones de alta dirección.

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

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2016 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en su condición de tales en concepto de cantidad fija y remuneración por dietas de asistencia ascienden a 1.432 miles de euros (1.557 miles de euros durante el ejercicio 2015).

Las retribuciones dinerarias de los consejeros ejecutivos durante el ejercicio 2016 por todos los conceptos percibidos de la Sociedad ascienden a 2.610 miles de euros. Adicionalmente, han percibido en concepto de retribución en especies 1.196 miles de euros correspondientes al plan de entrega de acciones a largo plazo (1.460 y 1.088 miles de euros durante el ejercicio 2015, respectivamente).

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, la Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre al total de Consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad por importe de 302 y 322 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, con unas aportaciones anuales conjuntas de 175 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, dos miembros del Consejo de Administración, tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambios de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

Asimismo, durante el ejercicio 2016 y 2015, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad y los miembros del Consejo de Administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

Retribución a la alta dirección –

La alta dirección de la Sociedad está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad, de acuerdo con la definición dada en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la alta dirección de la Sociedad está formada por 2 hombres y 2 mujeres.

Las retribuciones de la alta dirección durante los ejercicios 2016 ascienden a 1.978 miles de euros, de los cuales 939 miles de euros en concepto de retribución en especies corresponden al plan de incentivos a largo plazo (1.715 miles de euros durante el ejercicio 2015, incluidos 855 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo).

El Consejo de Administración celebrado el 27 de julio de 2016 aprobó la concesión a un miembro de la alta dirección de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, con una aportación anual de 60 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, un miembro de la alta dirección tiene firmada una cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

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 estableció, para el Presidente y el Consejero Delegado de Inmobiliaria Colonial, S.A., así como para los miembros del Comité de Dirección de la Sociedad, 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 del 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 2016 y 2015, se ha registrado en el epígrafe “Gasto personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias 1.146 y 1.205 miles de euros, respectivamente, para cubrir dicho plan de incentivos.

Con fecha 11 de abril de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad ha determinado el número de acciones a entregar a los beneficiarios del Plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2015, el cual se ha situado en 3.651.162 acciones (3.766.173 acciones en el ejercicio 2015). Con fecha 29 de abril de 2016, las acciones han sido entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 1.758.139 acciones han sido entregadas a los miembros del Consejo de Administración y 1.893.023 acciones a miembros de la Alta Dirección (1.813.521 y 1.424.908 de acciones en el ejercicio 2015, respectivamente), con un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.196 y 939 miles de euros, respectivamente (1.088 y 855 miles de euros en el ejercicio 2015, respectivamente) (Nota 12).

20. Otra información

Personal

El número de personas empleadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2016 y 2015, distribuido por categorías y género, es el siguiente:

Categoría profesional	Nº empleados a 31 de diciembre				Nº Medio de empleados 2016		Nº Medio de empleados 2015	
	2016		2015		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres				
Direcciones Generales y de Área	5	3	5	3	5	3	6	3
Técnicos titulados y Mandos intermedios	9	7	9	7	9	7	9	7
Administrativos	15	31	13	30	15	31	13	30
Total	29	41	27	40	29	41	28	40

Asimismo, la Sociedad tenía empleada, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, 1 mujer con una discapacidad mayor o igual del 33%.

Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2016 y 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

Descripción	Miles de Euros	
	Servicios prestados por Deloitte, S.L. y por empresas vinculadas	
	2016	2015
Servicios de auditoría	310	310
Otros servicios de verificación	135	207
Total servicios de auditoría y relacionados	445	517
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Otros servicios	141	143
Total servicios profesionales	141	143

Gestión del capital: Política y objetivos

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad es la matriz del Grupo Colonial.

La Sociedad gestiona el capital y su estructura financiera, así como el de las sociedades participadas Torre Marenostrum, Danieltown, Moorage, Hofinac, Finresa, Colonial Invest y Colonial Tramit con el fin de asegurar su continuidad como negocios rentables, considerando las restricciones financieras de los mercados, y maximizar el retorno de los accionistas.

La estrategia tanto de la Sociedad, como de sus participadas, incide en la focalización de mercados y productos que aportan valor al Grupo Colonial.

Para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos la Sociedad utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería. El riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes: (i) la generación de caja recurrente en los negocios en que la Sociedad basa su actividad; y (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y (iii) en la calidad de los activos de la Sociedad.

La financiación de la Sociedad está concedida en su totalidad a largo plazo y estructurada de tal forma que permita desarrollar el plan de negocio que la sustenta.

La Sociedad, y sus participadas, revisan periódicamente la estructura de capital, así como el ratio de endeudamiento basado en la proporción de deuda neta sobre patrimonio neto y sobre el valor de los activos "LtV".

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades (Nota 8). Las cuentas anuales adjuntas están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas sociedades dependientes. La Sociedad elabora estados financieros consolidados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De acuerdo con los estados financieros consolidados preparados, el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 asciende a 2.301.714 miles de euros, el beneficio consolidado atribuible asciende a 273.647 miles de euros, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 8.227.651 y 271.400 miles de euros, respectivamente.

21. Período medio de pago a los proveedores

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 en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	31	46
Ratio de operaciones pagadas	32	46
Ratio de operaciones pendientes de pago	22	43
	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	57.992	44.115
Total pagos pendientes	6.176	1.667

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del producto del ratio de operaciones pagadas por el total de pagos realizados y el producto del ratio de operaciones pendientes de pago multiplicado el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio, y en

el denominador el sumatorio del importe total de pagos realizados y el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio.

El ratio de operaciones pagadas se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, multiplicado el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el pago material de la operación), y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago multiplicado el número de días pendientes de pago (diferencia entre días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el día de cierre de las cuentas anuales), y en el denominador por el importe total de los pagos pendientes al cierre del ejercicio.

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 por la Sociedad 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. En este sentido, la Sociedad ha comunicado durante el ejercicio 2016 a todos aquellos proveedores con contrato en vigor, y cuyas condiciones de pago recogidas en contrato no se ajustaba al plazo máximo de pago de 60 días, el cambio de dichas condiciones a fin de ajustarlas a lo establecido en la citada Ley 11/2013.

22. Hechos Posteriores

Con fecha 12 de enero de 2017 la Sociedad ha formalizado la enajenación parcial de un activo sito en la calle Orense de Madrid por importe de 5.600 miles de euros, lo que ha generado un beneficio neto de 290 miles de euros (costes de venta incluidos).

Asimismo, con fecha 3 de febrero de 2017 la Sociedad ha formalizado la suscripción de un contrato de Joint Venture con la sociedad Inmo, S.L. para la construcción de un edificio de oficinas sito en Barcelona, mediante la constitución, entre ambas partes, de una sociedad anónima.

Desde el 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos relevantes ni otros aspectos dignos de mención, adicionales.

ANEXO I

INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS NO CORRIENTES

2016	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas, prima de emisión y dividendo a cuenta	Resultado	Ajustes por cambio de valor	Dividendo (Nota 18)				Coste (Nota 8)
PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:										
Torre Marenstrum, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	5.334	11.873	1.038	1.037	270	55%	-	-	26.201
Colonial Trámit, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	4	-	-	-	100%	-	-	13
Colonial Invest, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	5	-	-	-	100%	-	-	13
Danieltown Spain, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	541	22.859	(15)	-	-	100%	-	-	30.038
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	63	22.603	(895)	-	-	100%	-	-	49.355
Hofinac Real Estate, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	24.943	139.638	(900)	-	-	100%	-	-	202.000
Fincas y Representaciones, S.A.U.	C/ Juan Ramón Jiménez 7, 28036 Madrid (España)	926	(30)	1.610	-	-	100%	-	-	46.620
SOCIEDADES DEL GRUPO										
SOCIÉTÉ FONCIÈRE										
LYONNAISE, S.A.:										
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	42, rue Washington 75008 París (Francia)	93.058	665.993	(30.279)	-	54.565	58,55%	-	-	1.511.105
Segpim, S.A.	42, rue Washington 75008 París (Francia)	39	166	694	-	-	-	100%	SFL	-
Locaparis, SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	153	15	582	-	-	-	100%	Segpim	-
MAUD SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	80	(586)	(924)	-	-	-	100%	SFL	-
SB2, SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(19)	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
SB3, SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(19)	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI SB3	42, rue Washington 75008 París (Francia)	2	(6)	-	-	-	-	100%	SFL	-
SCI Washington	42, rue Washington 75008 París (Francia)	94.872	-	10.885	-	-	-	66%	SFL	-
SAS Parholding	42, rue Washington 75008 París (Francia)	15.000	2.859	3.638	-	-	-	50%	SFL	-
SC Parchamps	42, rue Washington 75008 París (Francia)	1.558	(6.826)	2.475	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SC Pargal	42, rue Washington 75008 París (Francia)	9.120	16	4.998	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SC Parhaus	42, rue Washington 75008 París (Francia)	1.500	-	3.874	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI 103 Grenelle	42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	4.440	-	-	-	100%	SFL	-
SC Paul Cézanne	42, rue Washington 75008 París (Francia)	56.934	101.249	10.813	-	-	-	100%	SFL	-
Condorcet Holding SNC	42, rue Washington 75008 París (Francia)	10	(1)	-	-	-	-	100%	SFL	-
Condorcet PropCo SNC	42, rue Washington 75008 París (Francia)	20.500	(4.193)	7.406	-	-	-	100%	Condorcet Holding SNC	-

INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS NO CORRIENTES

2015	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas, prima de emisión y dividendo a cuenta	Resultado	Ajustes por cambio de valor	Dividendo (Nota 18)				Coste (Nota 8)
PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:										
Torre Marenstrum, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	5.334	12.088	545	1.507	493	55%	-	-	26.399
Colonial Tramat, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	5	(1)	-	-	100%	-	-	13
Colonial Invest, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	7	(2)	-	-	100%	-	-	13
Danieltown Spain, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	541	23.269	(410)	-	-	100%	-	-	30.038
SOCIEDADES DEL GRUPO										
SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, S.A.:										
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	42, rue Washington 75008 París (Francia)	93.058	789.712	(26.719)	-	60.580	53,14%	-	-	1.370.746
Segpim, S.A.	42, rue Washington 75008 París (Francia)	39	165	960	-	-	-	100%	SFL	-
Locaparis, SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	153	15	725	-	-	-	100%	Segpim	-
MAUD SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	80	(610)	24	-	-	-	100%	SFL	-
SB2, SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(17)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SB3, SAS	42, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(18)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI SB3	42, rue Washington 75008 París (Francia)	2	(6)	-	-	-	-	100%	SFL	-
SCI Washington	42, rue Washington 75008 París (Francia)	94.872	-	8.443	-	-	-	66%	SFL	-
SAS Parholding	42, rue Washington 75008 París (Francia)	15.000	2.724	6.262	-	-	-	50%	SFL	-
SC Pargal	42, rue Washington 75008 París (Francia)	1.558	(6.576)	(250)	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SC Pargal	42, rue Washington 75008 París (Francia)	9.120	16	3.357	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SC Parhaus	42, rue Washington 75008 París (Francia)	1.500	-	1.997	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI 103 Grenelle	42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	1.143	4.903	-	-	-	100%	SFL	-
SC Paul Cézanne	42, rue Washington 75008 París (Francia)	56.934	101.249	10.891	-	-	-	100%	SFL	-
Condorcet Holding SNC	42, rue Washington 75008 París (Francia)	10	-	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
Condorcet PropCo SNC	42, rue Washington 75008 París (Francia)	20.500	(10.017)	5.824	-	-	-	100%	Condorcet Holding SNC	-

ANEXO II

INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES

2016	Domicilio	Miles de Euros				Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Ajustes por cambio de valor				Valor razonable (Nota 8)
INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NO CORRIENTES:									
Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (*)	José Ortega y Gasset 29, 28006 Madrid (España)	718.750	(1.242)	183.524	-	15,09%	-	-	138.293

(*) Datos referidos a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo finalizado el 30 de junio de 2016. Sociedad auditada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

1. Situación de la Sociedad

Entorno macroeconómico

La economía mundial creció un 3,1% en 2016, un ritmo similar al de 2015. El año 2016 fue de menos a más gracias a la aceleración de las economías emergentes en la segunda mitad del año. El avance económico se vio favorecido a la vez, por el mantenimiento de una política monetaria muy acomodaticia por parte de los principales bancos centrales y por una ligera recuperación del precio del petróleo.

El crecimiento de la eurozona se expandió a ritmo moderado pero constante en 2016 con un 1,7%. El motor de la recuperación de la eurozona durante este año ha sido la demanda interna y el consumo de los hogares, que se ha visto mejorado por el incremento del mercado laboral, junto con un entorno de tipos muy bajos que han llegado a mínimos históricos favoreciendo la demanda de crédito.

El ritmo de crecimiento de la economía española se mantuvo elevado en el cuarto trimestre del ejercicio 2016, con un ritmo de expansión respecto al tercer trimestre (crecimiento del 0,68% intertrimestral) según datos de CaixaBank Research.

Situación del mercado de alquiler España

Barcelona

Durante el último trimestre de 2016 se han contratado un total de 82.341 m² de oficinas, siendo superior al volumen del trimestre anterior, que fue de 77.000 m² y siendo a su vez el trimestre más activo del año. La contratación acumulada de oficinas de todo el año 2016 ha alcanzado los 305.000 m², cifra superior a la contratación media de 235.000m² de los últimos 5 años.

Por áreas, casi el 50% de las transacciones realizadas en 2016 ha sido en el centro de la ciudad, el 30% en nuevas áreas de negocio y el 20% en la periferia. Respecto a sectores, un año más, el sector de servicios lidera la demanda, con un comportamiento destacable de compañías de internet y e-commerce, que muestran una expansión más rápida que la observada en los sectores económicos tradicionales.

La tasa de disponibilidad media en Barcelona continúa su tendencia a la baja, descendiendo en el último año desde el 10,5% hasta el 9,0% actual. Debido a la escasez de oferta de oficinas y a unos niveles sólidos de contratación, está teniendo lugar un decremento paulatino de las tasas de disponibilidad, con previsión futura de tendencia bajista, y que actualmente en Paseo de Gracia/Diagonal se sitúan en torno al 6%. En este sentido, la demanda tiene serios problemas para encontrar superficies superiores a los 800m² en esta zona en concreto.

A lo largo del cuarto trimestre de 2016 las rentas máximas en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal experimentaron crecimientos, alcanzando una renta máxima de 21,5 €/m²/mes.

Madrid

A lo largo del último trimestre del 2016 la contratación de oficinas en Madrid ha ascendido hasta alcanzar los 143.559 m², implicando un ascenso relativamente elevado respecto al anterior trimestre, en el cual se contrataron 88.200 m². Para todo este 2016, el total de transacciones supera los 430.000 m², gracias al incremento de las operaciones de entre 1.000 y 5.000 m². Por sectores, los principales dinamizadores del mercado de alquiler de oficinas han sido el tecnológico, financiero, automovilístico, ingenierías y empresas relacionadas con el sector turístico/hotelero.

El stock total de oficinas en Madrid se ha mantenido prácticamente estable durante los últimos doce meses, incorporándose únicamente como nuevo stock 16.251m² de oficinas. La actividad se ha centrado principalmente en la rehabilitación de oficinas, con 100.000m² de nuevos espacios rehabilitados. Es destacable sin embargo, la falta de oferta de calidad existente en el centro de la capital: los inmuebles de grado A suponen un 11,5% del parque y de éstos, un 70% se encuentran fuera de la M-30.

En consecuencia, la tasa de desocupación durante el año 2016 se ha reducido de forma gradual, pasando del 10,6% a finales del 2015 al 10,1% al cierre del ejercicio, debido al ligero incremento de la absorción neta.

Continuando con la recuperación del mercado de oficinas iniciada tres años atrás, a lo largo de este 2016 las rentas de las mejores oficinas de la capital han alcanzado los 29 €/m²/mes, suponiendo un incremento del 6,4% respecto a las de inicios de año.

Fuentes: Informe mensual de “la Caixa”, estudio OECD, Informes de Jones Lang Lasalle, Aguirre Newman & CBRE

Estructura organizativa y funcionamiento

Inmobiliaria Colonial, S.A. es una inmobiliaria de referencia en el mercado de oficinas de calidad del mercado español. Se configura como uno de los principales operadores de oficinas en el mercado inmobiliario español. La Sociedad aglutina una cartera inmobiliaria valorada en más de 1.700 millones de euros, con una clara vocación patrimonialista centrada en la explotación y desarrollo de edificios para alquiler y con una destacada presencia en el negocio de alquiler de oficinas de calidad en las zonas “prime” de los mercados Madrid y Barcelona. Asimismo, es una referencia en el mercado de París a través de su filial Société Foncière Lyonnaise.

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

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

2. Evolución y resultado de los negocios

Introducción

El total de ingresos por rentas alcanza los 64.746 miles de euros y el resultado de explotación los 123.857 miles de euros.

El resultado financiero neto alcanza un importe negativo de 62.044 miles de euros, importe que ha venido determinado principalmente por las deudas netas con terceros, cuyo importe ha ascendido a -55.357 miles euros.

El resultado después de impuestos y procedente de operaciones continuadas se sitúa en unos beneficios de 54.839 miles de euros.

Negocio de Alquiler

La superficie en explotación sobre rasante a diciembre de 2016 asciende a 346.160m², con un porcentaje de ocupación del 96,4% (96,4% tanto en Barcelona como en Madrid).

Durante el ejercicio 2016 se han revisado/renovado contratos que representan una superficie total de 55.407m² sobre rasante (el 16% de la superficie sobre rasante en explotación a diciembre de 2016).

3. Liquidez y recursos de capital

Véase Nota 20 de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2016.

El periodo medio de pago (PMP) de las Sociedad a sus proveedores para el ejercicio 2016 se ha situado en 31 días. En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas. La Sociedad ha fijado dos días de pago al mes para dar cumplimiento a los requisitos fijados por la Ley 11/2013. En este sentido las fechas de entrada son el día 5 y 20 de cada mes y los pagos correspondientes se realizan los días 5 y 20 del mes siguiente.

4. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

Colonial está expuesta a una diversidad de factores de riesgos, derivados de los países en los que opera y de la propia naturaleza de su actividad. El Consejo de Administración de Colonial es el responsable de la determinación de la política de control y gestión de riesgos, identificando los principales riesgos del Grupo e implementando y supervisando el Sistema de Control y Gestión de Riesgos (en adelante, SCGR) que ha desarrollado Colonial, que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización.

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo se detallan los principales riesgos materializados en el ejercicio y las circunstancias que los han motivado. A continuación se desarrollan los riesgos ligados a la actividad de la Sociedad.

Riesgos Estratégicos:

Se analizan los riesgos relacionados con el sector y el entorno en el que se desarrolla la actividad de la Sociedad, los mercados en los que opera y las estrategias que adopta para desarrollar su actividad.

- Riesgos asociados a la coyuntura del sector: Colonial presta especial atención a los riesgos económicos, políticos, jurídicos y sociales relacionados con los países en los que opera (España y Francia). A pesar de la incertidumbre política y de las políticas económicas del último año, el sector inmobiliario europeo ha continuado con el dinamismo del año anterior, caracterizándose por alcanzar unos niveles de inversión muy significativos. Esta situación, así como la previsión, para los próximos años, de crecimiento de la economía española por encima de los niveles de la eurozona y de crecimiento moderado para la economía francesa, permiten a Colonial afrontar los próximos años con perspectivas optimistas en términos de rentabilidad de sus inversiones y de crecimiento sostenible.
- Riesgos asociados a un sector competitivo: El sector inmobiliario patrimonialista se caracteriza por ser altamente competitivo, alcanzando elevados niveles de inversión en los últimos dos años. Colonial ostenta una posición destacada de referencia en el sector inmobiliario europeo, debido a la elevada calidad y valor de sus activos y a la estrategia de concentrar su actividad en el alquiler de oficinas, fundamentalmente, en las zonas denominadas *prime* o “Central Business District” (*CBD*). La exitosa ejecución de la estrategia de crecimiento llevada a cabo por Colonial en el ejercicio 2015 ha continuado durante el 2016, mediante la adquisición de nuevos activos ubicados en dichas zonas *CBD*, el incremento de la participación en SFL y la inversión complementaria en la sociedad Axiare Patrimonio Socimi S.A., reforzando el buen posicionamiento de la Sociedad en el sector.

- Riesgos relacionados con el valor de sus activos: La Sociedad valora semestralmente todos sus activos inmobiliarios, realizándose dichas valoraciones por expertos independientes y aplicando criterios objetivos de mercado. Colonial dedica una cantidad significativa de sus recursos a la inversión y mantenimiento de sus activos inmobiliarios con el fin de optimizar el valor y el posicionamiento de dichos activos en el mercado, y optimizar por tanto los ingresos y rentabilidades obtenidas de dichos activos.

Riesgos Corporativos:

Se analizan los riesgos relativos a la estructura organizativa, cultura empresarial, políticas corporativas y atribución en la toma de decisiones clave de los Órganos de Gobierno.

- Riesgo reputacional y compromiso social: La política de responsabilidad social corporativa tiene por objetivo sentar los principios y las bases de los compromisos que Colonial mantiene de forma voluntaria con sus grupos de interés. La gestión de dichas expectativas forma parte de los objetivos de la Sociedad en términos de sostenibilidad y creación de valor para dichos grupos de interés.
- Planes de negocio a medio y largo plazo: La ausencia de planes de negocio eleva la incertidumbre sobre la viabilidad y futuro de las compañías. Colonial dispone de un plan de negocio a medio y largo plazo, en constante revisión por parte de los Órganos de Gobierno, que se adapta de forma continuada a las situaciones económicas, financieras, sociales y a la situación del mercado inmobiliario, que garantiza la viabilidad de la Sociedad, y que pretende anticiparse a las necesidades financieras del mismo y evitar limitaciones en su capacidad operativa y de inversión, persiguiendo alcanzar los objetivos de sostenibilidad, crecimiento y creación de valor.
- Riesgos financieros: La Sociedad realiza una gestión eficiente de los riesgos financieros con el objeto de mantener niveles de liquidez y endeudamiento adecuados, minimizar el coste de financiación y garantizar el cumplimiento de sus planes de negocio:
 - ✓ Riesgo de exposición a variaciones del tipo de interés: La gestión del riesgo tiene el objetivo de reducir la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Colonial contrata instrumentos financieros para cubrir las variaciones del tipo de interés efectivo. La Sociedad mantiene un elevado porcentaje de su endeudamiento financiero bruto referenciado a tipo fijo.
 - ✓ Riesgos de financiación y endeudamiento: La estructura financiera de Colonial requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades, como en productos y en vencimiento. Tras la nueva emisión de bonos realizada en el 2016, se ha continuado con la ampliación y diversificación del vencimiento medio de la deuda y con la optimización del coste financiero. El endeudamiento financiero neto de Colonial se mantiene en unos niveles adecuados, medido mediante la ratio de endeudamiento "Loan to Value", que proporcionan a la Sociedad la capacidad financiera suficiente para acometer sus proyectos actuales, proyectos nuevos y asumir importantes cotas de crecimiento en los próximos años.
 - ✓ Riesgo de liquidez: Tal como se ha comentado en el párrafo anterior, la Sociedad dispone de las fuentes de financiación necesarias para asumir los proyectos actuales, así como los enmarcados en su plan de negocios.

Riesgos Operacionales:

Este ámbito hace referencia a los riesgos relativos a pérdidas por fallos o por una gestión inadecuada en la gestión de las operaciones.

- Riesgos propios de la gestión del patrimonio: La gestión sostenible del día a día es una parte clave de las obligaciones del propietario, y tiene una incidencia directa en los niveles de ocupación. Colonial destina importantes niveles de inversión para adquirir, construir, rehabilitar y mantener un nivel elevado de calidad de sus activos inmobiliarios, los cuales destacan por sus niveles de eficiencia energética. Esta estrategia de gestión patrimonial está incorporada en la organización y en el plan de negocio de la Sociedad.
- Riesgo de daños y deterioro en los activos inmobiliarios: Los activos inmobiliarios de Colonial están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir o incendios, inundaciones u otras causas, ya sean o no

naturales. Colonial tiene coberturas contratadas para cubrir el coste de reconstrucción de los inmuebles su propiedad, así como los daños causados a terceros.

Riesgos de Cumplimiento:

Se analizan eventuales riesgos de tipo normativo asociados con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la legislación aplicable, los contratos con terceros y las obligaciones autoimpuestas por la Sociedad, fundamentalmente a través de su código ético y de conducta.

- **Riesgos derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales:** En el desarrollo de sus actividades, la Sociedad está expuesta al riesgo inherente de incumplimiento de alguna de sus obligaciones contractuales con sus clientes, entidades financieras, proveedores, empleados etc. El proceso de identificar y valorar los riesgos de incumplimiento contractual que pudieran derivar en un procedimiento judicial contra Colonial, permite tomar las medidas correctoras oportunas para mitigar el riesgo o en su caso el posible impacto. Adicionalmente la Sociedad dispone de un seguro que cubre los costes legales o daños potenciales contra administradores y directivos.
- **Riesgos fiscales:** Colonial está expuesto a la normativa fiscal general de los países en los que opera, así como la específica del sector inmobiliario. En este sentido, Colonial dispone de una política fiscal, de una estrategia fiscal y de un sistema de gestión de riesgos fiscales, aprobados por los Órganos de Gobierno y enmarcados dentro del SCGR, estableciendo las medidas adecuadas para el control y seguimiento de la gestión de los riesgos de dicho ámbito.

Riesgos de Reporting:

Con la finalidad de dar cobertura a esta tipología de riesgos, que puedan generar errores o incumplimiento de la información pública emitida por la Sociedad, y garantizar la fiabilidad de dicha información pública, Colonial desarrolló un modelo organizativo y de supervisión de los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), aprobado por sus Órganos de Gobierno, siendo Auditoría Interna la responsable de realizar las pruebas necesarias para verificar el cumplimiento de las políticas, los manuales y los procedimientos definidos para las SCIIF, validando la eficacia de los controles implantados para mitigar los riesgos vinculados a dichos procesos.

5. Hechos posteriores

Con fecha 12 de enero de 2017 la Sociedad ha formalizado la enajenación parcial de un activo sito en la calle Orense de Madrid por importe de 5.600 miles de euros, lo que ha generado un beneficio neto de 294 miles de euros (costes de venta incluidos).

Asimismo, con fecha 3 de febrero de 2017 la Sociedad ha formalizado la suscripción de un contrato de Joint Venture con la sociedad Inmo, S.L. para la construcción de un edificio de oficinas sito en Barcelona, mediante la constitución, entre ambas partes, de una sociedad anónima.

Desde el 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos relevantes ni otros aspectos dignos de mención, adicionales.

6. Evolución previsible

Las perspectivas para la economía española en 2017 son muy favorables pero se prevé una ligera desaceleración del PIB con un 2,6% comparado con el bienio 2015-2016 con un crecimiento del PIB que superó el 3% en ambos años. Aun así, el crecimiento se mantendrá en cotas elevadas por el efecto de las reformas estructurales que se han producido durante los últimos años, la positiva dinámica laboral, la relajación monetaria y el nuevo ciclo alcista inmobiliario.

En cuanto a los niveles de renta, en el mercado de alquiler de Barcelona, los principales consultores inmobiliarios prevén durante el período de tiempo 2017-2020 un aumento de rentas medio del 4,1%, permitiendo a Barcelona posicionarse como la tercera ciudad europea en crecimiento de rentas. En Madrid, a pesar de continuar con la recuperación iniciada tres años atrás, las rentas se presentan todavía muy por debajo de los registrados para Londres, París o Frankfurt. Madrid contrasta con estas grandes ciudades europeas en cuanto a los costes laborales, que se presentan mucho más moderados en comparación.

7. Actividades de Investigación y desarrollo

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

8. Acciones Propias

A cierre del ejercicio 2016, Inmobiliaria Colonial, S.A. dispone de 5.679.588 acciones en autocartera, con un valor nominal de 14.199 miles de euros y que representan un 1,59% sobre el capital social de la Sociedad.

9. Otra información relevante

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 ha sido comunicado a la Administración Tributaria con fecha 8 de enero de 2016.

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

A continuación se incluye un glosario explicativo de las medidas alternativas de rendimiento (Alternative Performance Measures), incluyendo la definición y relevancia de las mismas para Inmobiliaria Colonial, S.A. 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 (Deloitte, S.L.).

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBIT (<i>Earnings before interest and taxes</i>)	Calculado como el “Beneficio de explotación” más “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro”.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva minorada por el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA (<i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i>)	Calculado como el “Beneficio de explotación” ajustado por las “Amortizaciones” y la “Variación neta de provisiones”.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Calculado como la suma de las partidas “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” y “Emisiones de obligaciones y valores similares”, excluyendo “Intereses” (devengados), “Gastos de formalización” y “Otros pasivos financieros” del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
EPRA¹ NAV (<i>EPRA Net Asset Value</i>)	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.

Medida Alternativa de Rendimiento <i>(Alternative Performance Measure)</i>	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EPRA¹ NNAV (EPRA “triple neto”)	Calculado ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o <i>Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs</i>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o <i>GAV including Transfer costs</i>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
<i>Like-for-like Rentas</i>	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida “ <i>Importe neto de la cifra de negocio</i> ” comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Like-for-like Valoración	Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida “Efectivo y medios equivalentes” entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
LtV Holding o LtV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida “Efectivo y medios equivalentes” entre la suma de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y el EPRA NAV de todas sus participaciones financieras en sociedades dependientes.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.

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.

Las medidas alternativas de rendimiento (Alternative Performance Measures) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial o en los desgloses de las partidas (sub-partidas) incluidas en las correspondientes notas explicativas de la memoria, salvo por lo que se indica a continuación.

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

▪ **EPRA NAV (EPRA Net Asset Value)**

	31/12/2016	31/12/2015
EPRA NAV (EPRA Net Asset Value)	<i>(Millones de euros)</i>	
“PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE”	2.302	1.837
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión	11	8
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo	n.a.	n.a.
(i.c) Revalorización de otras inversiones	51	17
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	n.a.	n.a.
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	n.a.	n.a.
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	2	4
(v.a) Impuestos diferidos	221	100
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	n.a.	n.a.
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	n.a.	n.a.
EPRA NAV	2.587	1.966

▪ **EPRA NNAV (EPRA “triple neto”)**

	31/12/2016	31/12/2015
EPRA NNAV (EPRA “triple neto”)	<i>(Millones de euros)</i>	
EPRA NAV	2.587	1.966
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(2)	(4)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(79)	(27)
(iii) Impuestos diferidos	(222)	(100)
EPRA NNAV	2.284	1.835

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

Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV <i>excluding Transfer costs</i>	31/12/2016	31/12/2015
	<i>(Millones de euros)</i>	
Barcelona	761	676
Madrid	1.273	906
París	5.736	5.242
Cartera de explotación	7.771	6.824
Proyectos	144	82
Otros	14	6
Valor participación Axiare	141	-
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	8.069	6.913
España	2.333	1.670
Francia	5.736	5.242

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

Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV <i>including Transfer costs</i>	31/12/2016	31/12/2015
	<i>(Millones de euros)</i>	
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	8.069	6.913
Más: costes de transacción	409	326
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	8.478	7.239
España	2.387	1.720
Francia	6.092	5.519

▪ **Like-for-like Rentas**

	Barcelona	Madrid	París	TOTAL
<i>Like-for-like Rentas</i>	<i>(Millones de euros)</i>			
Ingresos por Rentas 2014	28	32	152	212
<i>Like for like</i>	1	2	8	11
Proyectos y altas	1	0	2	3
Inversiones y desinversiones	0	1	9	10
Otros e indemnizaciones	(3)	0	(2)	(4)
Ingresos por Rentas 2015	27	35	169	231
<i>Like for like</i>	3	1	11	15
Proyectos y altas	0	(1)	15	14
Inversiones y desinversiones	0	7	1	8
Otros e indemnizaciones	(0)	0	3	3
Ingresos por Rentas 2016	30	43	198	271

▪ **Like-for-like Valoración**

	31/12/2016	31/12/2015
<i>Like-for-like Valoración</i>	<i>(Millones de euros)</i>	
Valoración a 1 de enero	6.913	5.757
<i>Like for like</i> España	151	206
<i>Like for like</i> Francia	494	701
Adquisiciones	524	249
Desinversiones	(13)	0
Valoración a 31 de diciembre	8.069	6.913

▪ **Loan to Value Grupo o LtV Grupo**

	31/12/2016	31/12/2015
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	<i>(Millones de euros)</i>	
Endeudamiento financiero bruto	3.633	3.209
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(105)	(218)
(A) Endeudamiento financiero neto	3.528	2.991
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	8.478	7.239
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad Dominante valoradas a EPRA NAV	41	5
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad Dominante	8.519	7.244
Loan to Value Grupo (A)/(B)	41,4%	41,3%

▪ **LtV Holding o LtV Colonial**

	31/12/2016	31/12/2015
LtV Holding o LtV Colonial	<i>(Millones de euros)</i>	
Sociedad Holding		
Endeudamiento financiero bruto	1.647	1.317
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(80)	(202)
(A) Endeudamiento financiero neto	1.567	1.115
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	4.439	3.309
Loan to Value Holding (A)/(B)	35,3%	33,7%

11. Informe anual de Gobierno Corporativo

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2016 se incluye en el presente Informe de Gestión en su correspondiente sección separada.