

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2018

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, 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.

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 a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría***Valoración de instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes*

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. presenta a 31 de diciembre de 2018 un saldo neto de “Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes” por importe de 2.999.462 miles de euros, tal y como se detalla en las Notas 4.e) y 9 de la memoria adjunta. Dichas inversiones suponen una cifra relevante de las cuentas anuales de la Sociedad, representando aproximadamente un 48% del total del activo.

Tal y como se indica en la Nota 4.e) de la memoria adjunta, la Sociedad lleva a cabo una evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro, comparando el valor en libros de las participaciones con su importe recuperable, siendo éste, salvo mejor evidencia, el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor o, en su caso, su reversión, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

La cuantificación del importe recuperable de dichas participaciones requiere la aplicación de juicios y estimaciones significativas por parte de la Dirección de la Sociedad, tanto en la determinación del método de valoración como en la consideración de las hipótesis clave establecidas.

La importancia relativa de las inversiones mantenidas en empresas del grupo y los juicios significativos anteriormente descritos supone que consideremos este asunto como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del proceso implantado por la Sociedad para la evaluación del potencial deterioro en las inversiones en empresas del grupo no corrientes.

Asimismo, hemos evaluado la metodología de valoración utilizada por la Sociedad. Hemos obtenido los balances de las sociedades participadas y hemos revisado los importes de las plusvalías identificadas, contrastando las mismas con las valoraciones de sus inversiones inmobiliarias realizadas por expertos independientes, para los que hemos evaluado los requisitos de competencia e independencia, sin encontrar excepciones.

Para dichas valoraciones, hemos determinado que han sido realizadas de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado “Red Book” - Manual de Valoraciones. Para ello, hemos mantenido reuniones con los tasadores conjuntamente con nuestros expertos internos, comprobando para una muestra representativa de dichas valoraciones los cálculos utilizados, la rentabilidad final, la duración de los contratos de alquiler, el tipo y antigüedad de los inmuebles, la ubicación de los mismos y la tasa de ocupación, así como la tasa de descuento utilizada. Asimismo, para una muestra de activos hemos comprobado a través de escrituras de compraventa las especificaciones técnicas utilizadas por los expertos independientes a la hora de determinar el valor razonable de dichos activos con sus escrituras de compraventa.

Hemos concluido que el enfoque de la Dirección es consistente y se encuentra soportado por la evidencia disponible.

Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en las Notas 4.e) y 9 de la memoria adjunta en relación con esta cuestión son adecuados respecto a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Cuestiones clave de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría***Valoración de las inversiones inmobiliarias*

La Sociedad posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados en el epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” por importe de 2.742.136 miles de euros al 31 de diciembre de 2018, que representan el 44% del total activo. Se detalla información sobre los elementos incluidos en dicho epígrafe en las Notas 4.c) y 7 de la memoria adjunta.

Tal y como se indica en la Nota 4.c), dichos inmuebles se someten a pruebas de pérdidas por deterioro. Para obtener el valor recuperable de dichos activos, la Sociedad obtiene el valor razonable mediante tasaciones realizadas por un experto independiente.

La metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es principalmente el descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativas.

Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de dicho epígrafe sobre el total de activos de la Sociedad y los juicios significativos requeridos por parte de la Dirección. Cambios en estos supuestos podrían conducir a una variación relevante en el valor recuperable de dichos activos y su respectivo impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

A efectos de validar su importe en libros antes de considerar cualquier pérdida por deterioro, hemos comprobado las amortizaciones anuales de las inversiones inmobiliarias, observando que las mismas se calculan de acuerdo con el método lineal a lo largo de su vida útil, sin detectar incidencias significativas.

Hemos obtenido las valoraciones de dichos activos realizadas al cierre del ejercicio por expertos independientes, y hemos evaluado los requisitos de competencia e independencia de los mismos, sin encontrar excepciones.

Hemos determinado que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado “Red Book” - Manual de Valoraciones. Para ello, hemos mantenido reuniones con los tasadores conjuntamente con nuestros expertos internos, comprobando para una muestra representativa de dichas valoraciones los cálculos utilizados, la rentabilidad final, la duración de los contratos de alquiler, el tipo y antigüedad de los inmuebles, la ubicación de los mismos y la tasa de ocupación, así como la tasa de descuento utilizada. Asimismo, para una muestra de activos hemos comprobado a través de escrituras de compraventa las especificaciones técnicas utilizadas por los expertos independientes a la hora de determinar el valor razonable de dichos activos con sus escrituras de compraventa.

Por último, hemos comprobado los desgloses correspondientes en las Notas 4.c) y 7 de las cuentas anuales adjuntas.

Consideramos que hemos obtenido suficiente evidencia de auditoría a lo largo de nuestro trabajo para corroborar la razonabilidad del valor en libros de las inversiones inmobiliarias.

Cuestiones clave de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría***Adquisición y posterior fusión por absorción de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.*

Tal como se indica en la Nota 23 de la memoria adjunta, con fecha 2 de febrero de 2018 se confirmó la oferta pública sobre las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (Axiare). Con ello, la Sociedad pasó a ostentar el 86,86% del capital social de Axiare con un valor de coste neto a dicha fecha de 1.207.645 miles de euros.

Con fechas 24 de mayo de 2018 y 25 de mayo de 2018 la Junta General de Accionistas de la Sociedad y de Axiare, respectivamente, aprobaron la fusión por absorción de Axiare por parte de la Sociedad, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 4 de julio de 2018.

La fusión ha consistido en la absorción de Axiare por parte de la Sociedad, y ha supuesto su disolución sin liquidación y la transmisión en bloque de todos sus derechos y obligaciones con efectos contables a partir del 2 de febrero de 2018. Como consecuencia de esta fusión, la Sociedad registró un “Fondo de Comercio” cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2018 asciende a 160.347 miles de euros (Nota 5 de la memoria adjunta).

Las combinaciones de negocios son procesos complejos que requieren la involucración de la Dirección en la determinación de los impactos contables, tanto en el balance como en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio corriente y ejercicios futuros, por cuanto requieren la identificación, la valoración y el registro contable de los activos adquiridos y de los pasivos y compromisos asumidos, así como, la determinación del fondo de comercio, cuya evaluación futura requerirá estimaciones con efectos significativos para la Sociedad.

El registro contable, a valor razonable, de los activos adquiridos y los pasivos asumidos requiere el uso de distintas metodologías de valoración que exigen juicios y estimaciones complejas, no siempre contrastables con fuentes de mercado externas y con la colaboración, en su caso, de expertos externos a la Sociedad.

Hemos comprobado la aceptación con fecha 2 de febrero de 2018 de la oferta pública de adquisición de acciones de Axiare, mediante publicación de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, así confirmando el número de acciones y el porcentaje de capital alcanzado.

Por otra parte, hemos revisado los acuerdos de fusión, el informe de experto independiente sobre el proyecto común de fusión por absorción de Axiare por parte de la Sociedad y las aprobaciones por los respectivos órganos de gobierno de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

La fusión realizada ha exigido nuestro análisis de la identificación y valoración de los activos adquiridos y pasivos asumidos.

Para ello, hemos llevado a cabo una revisión de la combinación de negocios, obteniendo un conocimiento completo de las condiciones de la operación, incluyendo la contraprestación transferida, y de los estados contables relacionados con la adquisición, y hemos procedido a revisar las asignaciones de valor y valoraciones de los activos adquiridos y de las obligaciones registradas, así como del proceso final de determinación del fondo de comercio.

En nuestro análisis, hemos realizado, con la colaboración de nuestros propios especialistas en valoraciones, las siguientes pruebas sobre:

- Adecuación de la metodología utilizada para la valoración de los activos.
- Las estimaciones y proyecciones de flujos, así como las tasas de descuento aplicadas.
- Las valoraciones de los activos inmobiliarios, comprobando los informes de los expertos valoradores externos independientes.
- Los pasivos registrados, analizando su valoración y la estimación de las provisiones consideradas en función de la información disponible en el momento de la operación.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>El efecto de la combinación de negocios se desglosa en la Nota 23 de la memoria adjunta.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Adecuado desglose de la información en las cuentas anuales adjuntas.
<p>Los criterios de valoración, así como los juicios y estimaciones realizadas, pueden tener un impacto significativo en las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2018, así como de los ejercicios futuros.</p>	<p>Como resultado de nuestros análisis hemos podido comprobar la coherencia de los criterios aplicados por la Sociedad y de los importes registrados en la contabilización de la adquisición y posterior fusión, así como de la idoneidad de la información revelada en las cuentas anuales adjuntas.</p>
<p>Hemos considerado mencionar este asunto por ser una transacción significativa que tiene un impacto relevante en las cuentas anuales de la Sociedad.</p>	

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.
- Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

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 la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 25 de febrero de 2019.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 nos nombró como auditores por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados a la entidad auditada y a sus sociedades dependientes se desglosan en la Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

José M Solé Farré (05565)

26 de febrero de 2019



PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

Año 2019 Nº 20/19/00737
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2018	31.12.2017	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2018	31.12.2017
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible-	Nota 5	163.187	1.684	FONDOS PROPIOS-		3.096.736	2.462.145
Fondo de Comercio		160.347	-	Capital-		1.270.287	1.088.293
Propiedad industrial		1.451	676	Capital escriturado		1.270.287	1.088.293
Aplicaciones informáticas		1.389	1.008	Prima de emisión		1.578.439	1.126.248
Inmovilizado material-	Nota 6	18.783	17.445	Reservas-		215.991	245.118
Terrenos y construcciones		18.131	18.188	Legal y estatutarias		42.349	39.099
Instalaciones y otro inmovilizado material		3.950	4.185	Otras reservas		173.642	206.019
Deterioro Inmovilizado material		(3.298)	(4.928)	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(5.606)	(31.262)
Inversiones inmobiliarias-	Nota 7	2.742.136	1.531.337	Resultado del ejercicio		36.308	32.497
Terrenos		1.654.032	1.160.562	Otros instrumentos de patrimonio neto		1.317	1.251
Construcciones e Instalaciones		1.000.909	373.685	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		(492)	70.415
Inversiones inmobiliarias en curso		155.642	76.726	Activos financieros disponibles para la venta		-	70.415
Deterioro inversiones inmobiliarias		(68.447)	(79.636)	Operaciones de cobertura		(492)	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes-	Nota 9	3.155.478	2.138.741	Total patrimonio neto	Nota 13	3.096.244	2.532.560
Instrumentos de patrimonio del grupo no corrientes		3.008.823	2.075.941				
Créditos a empresas	Nota 19	156.016	65.752				
Deterioro inversiones financieras empresas del grupo y asociadas		(9.361)	(2.952)				
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 9	18.191	432.100				
Instrumentos de patrimonio no corrientes		-	423.277				
Otros activos financieros no corrientes		18.191	8.823				
Total activo no corriente		6.097.775	4.121.307				
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones no corrientes-	Nota 14	160	10.289
				Obligaciones por prestaciones no corrientes al personal		71	83
				Otras provisiones		89	10.206
				Deudas no corrientes-		2.920.628	2.488.366
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 15	2.582.966	2.310.656
				Deudas con entidades de crédito	Nota 15	316.205	160.412
				Derivados	Nota 10	1.108	-
				Otros pasivos financieros no corrientes	Nota 16	20.349	17.298
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 19	44.842	18.094
				Pasivos por impuesto diferido y otras deudas con Administraciones Públicas-	Nota 17	38.636	39.363
				Periodificaciones a largo plazo	Nota 9	14.142	-
				Total pasivo no corriente		3.018.408	2.556.112
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 11	26.091	-	PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		50.796	18.587	Provisiones corrientes	Nota 14	16.311	19.914
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.844	1.571	Deudas a corrientes-		19.715	11.573
Clientes y deudores, empresas del grupo y asociadas	Nota 19	23.203	210	Obligaciones y otros valores negociables	Nota 15	17.116	12.120
Deudores varios	Nota 12	13.628	3.859	Deudas con entidades de crédito	Nota 15	2.446	(608)
Anticipos a proveedores		949	91	Derivados	Nota 10	150	50
Personal		5	4	Otros pasivos financieros corrientes		3	11
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	10.167	12.852	Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes	Nota 19	6.653	48
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes-	Nota 19	4.190	192	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		56.174	89.368
Créditos a empresas grupo y asociadas corrientes		4.190	192	Proveedores		45.081	78.729
Inversiones financieras corrientes-	Nota 12	1.300	9	Acreedores varios		6.845	8.273
Instrumentos de patrimonio corrientes		9	9	Anticipos de clientes		2.750	-
Otros activos financieros corrientes		1.291	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	1.498	2.366
Periodificaciones a corto plazo		121	135	Periodificaciones a corto plazo		4	10
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 15	33.236	1.069.355	Total pasivo corriente		98.857	120.913
Total activo corriente		115.734	1.088.278	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		6.213.509	5.209.585
TOTAL ACTIVO		6.213.509	5.209.585				

Las Notas 1 a 24 y el Anexo descrita en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2018.

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2018

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 18	198.422	100.545
Ventas		123.976	70.725
Prestación de servicios		1.587	703
Ingresos por participaciones en empresas del grupo		72.859	29.117
Otros ingresos de explotación-		7	2
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		7	2
Gastos de personal-	Nota 18	(15.147)	(13.268)
Sueldos, salarios y asimilados		(12.645)	(11.219)
Cargas sociales		(2.502)	(2.049)
Otros gastos de explotación-		(29.556)	(27.285)
Servicios exteriores		(25.590)	(16.993)
Tributos		(7.680)	(2.197)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 18	3.776	(8.073)
Otros gastos de gestión corriente		(62)	(22)
Amortización del inmovilizado-	Notas 5, 6 y 7	(59.008)	(25.275)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Nota 18	17.876	32.499
Deterioros y pérdidas		4.053	32.285
Resultados por enajenaciones y otros		13.823	214
Resultado de explotación-		112.594	67.218
Ingresos financieros-	Nota 18	2.626	4.895
De participaciones en instrumentos de patrimonio-		-	3.681
En terceros		-	3.681
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		2.626	1.214
En empresas del grupo y asociadas	Nota 19	1.746	268
En terceros		880	946
Gastos financieros-	Nota 18	(84.395)	(42.151)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 19	(422)	(193)
Por deudas con terceros		(83.973)	(41.958)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros-	Nota 18	11.309	(2)
Cartera de negociación y otros		(4.329)	(2)
Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros		15.638	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-	Notas 9 y 18	(6.553)	5.236
Deterioros y pérdidas		(6.553)	5.230
Resultados por enajenaciones y otros		-	6
Resultado financiero-		(77.013)	(32.022)
Resultado antes de impuestos-		35.581	35.196
Impuestos sobre beneficios	Nota 17	727	(2.699)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-		36.308	32.497
Resultado del ejercicio-		36.308	32.497

Las Notas 1 a 24 y el Anexo descrita en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2018.

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		36.308	32.497
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 13	(2.791)	-
Por variación del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta	Nota 10	(54.777)	69.098
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		(57.568)	69.098
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:			
Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 13	2.299	-
Por variación del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta	Nota 9	(15.638)	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		(13.339)	-
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)		(34.599)	101.595

Las Notas 1 a 24 y el Anexo descrita en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2018.

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2018

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultado del Ejercicio	Otros Instrumentos de Patrimonio	Activos financieros disponibles para la venta	Operaciones de cobertura	Total
Saldo 31 de diciembre de 2016		892.058	731.326	250.634	(36.755)	54.839	1.168	-	-	1.893.270
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	32.497	-	70.415	-	102.912
Operaciones con accionistas:	Nota 13									
Aumentos de capital		196.235	394.922	(6.691)	-	-	-	-	-	584.466
Operaciones con participaciones o acciones propias netas		-	-	10.371	2.956	-	-	-	-	13.327
Distribución de resultados		-	-	(7.910)	-	(54.839)	-	-	-	(62.749)
Devengo plan de retribuciones a largo plazo 2017	Nota 18	-	-	-	-	-	1.334	-	-	1.334
Entrega plan de retribuciones a largo plazo 2016	Nota 20	-	-	(1.286)	2.537	-	(1.251)	-	-	-
Saldo 31 de diciembre de 2017		1.088.293	1.126.248	245.118	(31.262)	32.497	1.251	70.415	-	2.532.560
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	36.308	-	(70.415)	(492)	(34.599)
Operaciones con accionistas:	Nota 13									
Aumentos de capital		181.994	463.517	(1.149)	-	-	-	-	-	644.362
Operaciones con participaciones o acciones propias netas		-	-	7.332	22.754	-	-	-	-	30.086
Distribución de resultados		-	(11.326)	(33.796)	-	(32.497)	-	-	-	(77.619)
Devengo plan de retribuciones a largo plazo 2018	Nota 18	-	-	-	-	-	1.454	-	-	1.454
Entrega plan de retribuciones a largo plazo 2017	Nota 20	-	-	(1.514)	2.902	-	(1.388)	-	-	-
Saldo 31 de diciembre de 2018		1.270.287	1.578.439	215.991	(5.606)	36.308	1.317	-	(492)	3.096.244

Las Notas 1 a 24 y el Anexo descrita en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2018.

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2018

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		(52.542)	56.949
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones continuadas-		35.581	35.196
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones discontinuadas-		-	-
Ajustes al resultado-		41.509	(759)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	59.008	25.275
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 18	(4.053)	(32.285)
Variación de provisiones	Notas 14 y 18	(3.777)	8.073
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(13.823)	(214)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 8 y 18	6.553	(5.236)
Ingresos financieros	Nota 18	(2.626)	(4.895)
Ingresos por participaciones en empresas del grupo	Nota 19	(72.859)	(29.117)
Gastos financieros	Nota 18	84.395	42.151
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Notas 9 y 18	(11.309)	2
Otros ingresos y gastos		-	(4.513)
Cambios en el capital corriente-		(126.306)	13.747
Deudores y otras cuentas a cobrar		(28.327)	(258)
Otros activos corrientes		4.181	432
Acreedores y otras cuentas a pagar		(101.003)	11.518
Otros pasivos corrientes		(1.157)	(8)
Otros activos y pasivos no corrientes		-	2.063
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(3.326)	8.765
Pagos de intereses		(76.313)	(47.315)
Ingresos por participaciones en empresas del grupo	Notas 18 y 19	72.859	29.117
Ingresos financieros		128	4.038
Otros cobros (pagos) de impuestos		-	23.534
Cobros y pagos cancelación de derivados		-	(609)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(800.142)	(388.896)
Pagos por inversiones-		(1.203.185)	(393.853)
Empresas del grupo y asociadas	Nota 8	(313.861)	(157.356)
Inmovilizado intangible	Nota 5	(2.251)	(1.152)
Inmovilizado material	Nota 6	(494)	(2.792)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(143.968)	(16.667)
Otros activos financieros	Nota 8	(45.545)	(215.886)
Combinación de Negocio	Nota 23	(693.159)	-
Otros activos financieros	Nota 12	(3.907)	-
Cobros por desinversiones-		403.043	4.957
Inmovilizado material		-	11
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	378.708	4.940
Otros activos financieros corrientes	Notas 9 y 19	24.335	6
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(183.435)	1.321.893
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(77.371)	535.044
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 13	-	591.157
Distribución de dividendos	Nota 3	(77.619)	(62.749)
Adquisición / Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 13	1.397	13.327
Gastos asociados con ampliaciones de capital	Nota 13	(1.149)	(6.691)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		(106.064)	786.849
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 15	262.555	435.000
Emisión de obligaciones y valores negociables similares	Nota 15	650.000	800.000
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 19	33.353	(60.615)
Emisión de créditos con empresas del grupo y asociadas	Nota 19	-	5.938
Otras deudas		12.213	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 15	(689.177)	(393.474)
Devolución y amortización obligaciones y valores negociables similares	Nota 15	(375.000)	-
Otras deudas		(8)	-
Devoluciones aportaciones empresas del grupo		-	(182)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(1.036.119)	989.764
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.069.355	79.591
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		33.236	1.069.355

Las Notas 1 a 24 y el Anexo descrita en la Memoria forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2018.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018

1. Actividad de la Sociedad

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

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

El 30 de junio de 2017 se solicitó a la Administración Tributaria la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, siendo éste aplicable con efectos 1 de enero de 2017.

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, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbida). 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, SOCIMI, 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 2 de febrero de 2018, la Sociedad llevó a cabo la fusión por absorción con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A, que estaba domiciliada en la Calle Ortega y Gasset 29, 5ª de Madrid y tenía como actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. La fusión se llevó a cabo con el objetivo de optimizar los recursos de la Sociedad, mejorando la estructura de costes en el desarrollo de su actividad y actuando en el mercado como una sola entidad.

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

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

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

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

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

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

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. desarrolla su actividad en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y en Francia (París) a través del grupo del que es sociedad cabecera Société Foncière Lyonnaise, S.A. (en adelante, SFL).

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

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha mejorado la calificación crediticia obtenida de Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited, pasando a "BBB+" a largo plazo y "A-2" a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente, la Sociedad mantiene la calificación obtenida de Moody's "Baa2" con perspectiva negativa.

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas explicativas adjuntas respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien la Sociedad sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos de construcción y mantenimiento, y de conservación del 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 2017, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. celebrada el 24 de mayo de 2018 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 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 24 de mayo de 2018.

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 inmuebles 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 6 y 7).

El valor de mercado de los inmuebles 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 2018 y 31 de diciembre de 2018 de acuerdo con los métodos descritos en las notas 4-b y 4-c.

- La vida útil de los inmuebles 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 17).
- El valor de mercado de determinados activos financieros, incluyendo los instrumentos financieros derivados (Notas 4-e y 9).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 14).
- La valoración y el deterioro del fondo de comercio (Notas 4-a y 5).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, 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 2018 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2017.

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 2017.

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.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2018 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	36.308
A reserva legal	3.631
A dividendo	32.677
Total distribuido	36.308

El Consejo de Administración de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta de Accionistas una propuesta de distribución de dividendos de 0,20 euros por acción, que atendiendo al actual número de acciones emitidas, supondría un dividendo total máximo de 101.623 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 13).

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

Miles de Euros	2013	2014	2015	2016	2017
Dividendos distribuidos	-	-	47.833	62.749	77.619

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.

Fondo de comercio -

El fondo de comercio surge de las diferencias existentes entre el coste de la combinación de negocios y el importe neto de los activos adquiridos y pasivos asumidos (Nota 23).

La Sociedad asigna el fondo de comercio resultante de la combinación de negocios a cada una de las unidades generadoras de efectivo (UGE) que se espera se vayan a beneficiar de las sinergias de la combinación y determina la vida útil del mismo de forma separada para cada UGE. Después del reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora por su coste, menos las amortizaciones y las correcciones valorativas por deterioro acumuladas. Con posterioridad al reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valorará por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La Sociedad amortiza el fondo de comercio siguiendo el método lineal a razón de un 10% anual.

Además, al menos anualmente, se analizará si existen indicios de deterioro de valor de las unidades generadoras de efectivo a las que se haya asignado un fondo de comercio.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no serán objeto de reversión en los ejercicios posteriores.

b) Inmovilizado material

Los inmuebles para uso propio, así como el otro inmovilizado material se reconocen por su coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los inmuebles. Las posibles pérdidas por deterioro del valor de los inmuebles se registran de acuerdo con las mismas hipótesis de valoración descritas en la Nota 4-c.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a la Sociedad y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de las reparaciones y mantenimientos se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

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 para uso propio	
Construcciones	50
Instalaciones	10 a 15
Otro inmovilizado material	4 a 10

Deterioro del valor del inmovilizado material -

A la fecha de cada cierre, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor (si la hubiera). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costes de enajenación o disposición por otra vía y su valor en uso. En el caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (o la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

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 entre Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) e Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (Notas 1 y 23) (Sociedad absorbente) y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (sociedad absorbida), menos la amortización y las 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 incurren.

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 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
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 una 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 (Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation en España para los ejercicios 2018 y 2017), 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 2018 y 2017 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 2018 y 2017, se detallan en los siguientes cuadros:

<i>Exit yields (%) – Oficinas</i>	Brutas	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,75	4,85
Total cartera	4,77	4,88
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,48	4,45
Total cartera	4,44	4,47

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2018					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	3,00	3,00	3,00	3,00	2,25
Total cartera	3,00	3,00	3,00	3,00	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 2017					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	3,00	3,00	3,00	3,00	2,25
Total cartera	3,00	3,00	3,00	3,00	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

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.

Las variaciones 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” e “Inversiones inmobiliarias” 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 2018	3.444.420	145.801	(163.407)
Diciembre 2017	1.923.747	94.384	(84.360)

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

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2018 y 2017 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 123.976 y 70.725 miles de euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18).

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 2018 y 2017, 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 -

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.

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 aquéllas 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 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

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 de este.

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 un 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, difiera 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 (Nota 13) -

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 (Nota 10) -

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 ha utilizado el siguiente criterio:

- Los instrumentos financieros derivados, que cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas, se reconocen inicialmente por su valor razonable, más, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la contratación de los mismos o menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. No obstante, los costes de transacción se reconocen posteriormente en resultados, en la medida en que no forman parte de la variación efectiva de la cobertura.
- 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.

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.

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 2018 y 2017.

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 concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

h) 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.

i) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Adicionalmente, se considera como medio equivalente al efectivo una inversión financiera que puede ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y no está sujeta a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Los descubiertos bancarios no se consideran como componentes del efectivo y medios equivalentes al efectivo.

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 12) 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, y
- 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 significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen y se detallan en la Nota 14.

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 2018 y 2017, la Sociedad no mantiene registrada provisión alguna por este concepto.

Compromisos por pensiones (Nota 18) -

Durante los ejercicios 2018 y 2017, 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.

Pagos basados en acciones (Nota 20) -

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.

m) Impuestos sobre beneficios (Nota 17)

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 2018. 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.

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.

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.

Régimen SOCIMI -

Con efectos 1 de enero de 2017 (Nota 1), el régimen fiscal de la Sociedad y la mayor parte de sus sociedades dependientes españolas se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre la media de los balances consolidados en el caso de que la sociedad sea de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento.
- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en

su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior o igual al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de dicho socio, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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.

Arrendamiento de inmuebles -

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos (Nota 4-d).

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler -

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por 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 período

mínimo 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 la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha en la que son exigibles.

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 sobre las sociedades que ostenta control como mayor importe del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Notas 18 y 19).

o) Transacciones con vinculadas (Nota 19)

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 2018 y 2017 ha ascendido a 27.320 y 18.503 miles de euros, respectivamente.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión netos de repercusión que han generado ingresos por rentas durante los ejercicios 2018 y 2017, incluidos dentro del epígrafe "Resultado de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias, ascienden a 11.025 y 5.712 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) Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

En el caso de combinaciones de negocios originadas como consecuencia de la adquisición de acciones o participaciones en el capital de una empresa, la Sociedad reconoce la inversión conforme con lo establecido para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 23).

5. Inmovilizado Intangible

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2018 y 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Fondo de Comercio	Propiedad Industrial	Aplicaciones Informáticas	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	-	290	771	1.061
<i>Coste de adquisición</i>	-	<i>306</i>	<i>4.708</i>	<i>5.014</i>
<i>Amortización acumulada</i>	-	<i>(16)</i>	<i>(3.937)</i>	<i>(3.953)</i>
Adiciones	-	500	654	1.154
Dotación a la amortización	-	(114)	(417)	(531)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	-	676	1.008	1.684
<i>Coste de adquisición</i>	-	<i>806</i>	<i>3.483</i>	<i>4.289</i>
<i>Amortización acumulada</i>	-	<i>(130)</i>	<i>(2.475)</i>	<i>(2.605)</i>
Adiciones	-	1.156	1.095	2.251
Combinación de negocio (Nota 23)	176.529	-	1.298	177.827
Dotación a la amortización	(16.182)	(381)	(752)	(17.315)
Retiros (Nota 18-e)	-	-	(1.260)	(1.260)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	160.347	1.451	1.389	163.187
<i>Coste de adquisición</i>	<i>176.529</i>	<i>1.962</i>	<i>4.477</i>	<i>182.891</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(16.182)</i>	<i>(511)</i>	<i>(3.088)</i>	<i>(19.704)</i>

Durante el ejercicio 2018, y como consecuencia de la combinación de negocio descrita en la Nota 1, la Sociedad ha reconocido un fondo de comercio por importe de 176.529 miles de euros (Nota 23).

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado inmaterial totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 1.916 y 1.675 miles de euros, respectivamente.

6. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2018 y 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Terrenos y Construcciones	Otro inmovilizado material	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	13.389	2.177	15.566
<i>Coste de adquisición</i>	<i>19.471</i>	<i>11.050</i>	<i>30.521</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(1.441)</i>	<i>(8.873)</i>	<i>(10.314)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(4.641)</i>	-	<i>(4.641)</i>
Adiciones	216	2.576	2.505
Dotación a la amortización	(55)	(475)	(530)
Retiros (Nota 18-e)	(3)	(93)	(5.721)
Deterioro del valor (Nota 18-d)	(287)	-	(96)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	13.260	4.185	17.445
<i>Coste de adquisición</i>	<i>19.680</i>	<i>7.912</i>	<i>27.592</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(1.492)</i>	<i>(3.727)</i>	<i>(5.219)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(4.928)</i>	-	<i>(4.928)</i>
Adiciones	-	494	494
Combinación de Negocio (Nota 23)	-	577	577
Dotación a la amortización	(57)	(786)	(843)
Retiros (Nota 18-e)	-	(520)	(520)
Deterioro del valor (Nota 18-d)	1.630	-	1.630
Saldo a 31 de diciembre de 2018	14.833	3.950	18.783
<i>Coste de adquisición</i>	<i>19.680</i>	<i>7.136</i>	<i>26.816</i>
<i>Amortización acumulada</i>	<i>(1.549)</i>	<i>(3.186)</i>	<i>(4.735)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(3.298)</i>	-	<i>(3.298)</i>

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.

Asimismo, durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha registrado la baja de determinados activos incluidos en el epígrafe "Inmovilizado material", cuyo valor contable neto asciende a 520 miles de euros (96 miles de euros en 2017), y que han sido registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18-e).

De las valoraciones obtenidas de los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2018 (Nota 4-b), se ha puesto de manifiesto la necesidad de revertir un deterioro del valor de los inmuebles destinados a uso propio por importe de 1.630 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 18-d). Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 se registró un deterioro del valor de los inmuebles destinados a uso propio por importe de 287 miles de euros.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 2.006 y 2.299 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 2018 y 2017, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2018 y 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Terrenos	Construcciones e Instalaciones	Inmovilizado en curso	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	1.041.956	396.877	71.272	1.510.105
<i>Coste de adquisición</i>	<i>1.160.545</i>	<i>721.983</i>	<i>71.272</i>	<i>1.953.800</i>
<i>Amortización acumulada</i>	-	<i>(325.106)</i>	-	<i>(325.106)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(118.589)</i>	-	-	<i>(118.589)</i>
Adiciones	17	12.053	5.454	17.524
Dotación a la amortización	-	(24.214)	-	(24.214)
Retiros (Nota 18-e)	-	(13.053)	-	(13.053)
Bajas de amortización	-	2.022	-	2.022
Bajas de deterioro del valor	6.381	-	-	6.381
Deterioro del valor (Nota 18-d)	32.572	-	-	32.572
Saldo a 31 de diciembre de 2017	1.080.926	373.685	76.726	1.531.337
<i>Coste de adquisición</i>	<i>1.160.562</i>	<i>720.983</i>	<i>76.726</i>	<i>1.958.271</i>
<i>Amortización acumulada</i>	-	<i>(347.298)</i>	-	<i>(347.298)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(79.636)</i>	-	-	<i>(79.636)</i>
Adiciones	17.811	50.957	75.955	144.723
Combinación de negocio (Nota 23)	625.832	736.287	131.580	1.493.699
Dotación a la amortización	-	(40.850)	-	(40.850)
Retiros (Nota 18-e)	(171.457)	(182.366)	(43.859)	(397.682)
Bajas de amortización	-	21.897	10.515	32.412
Bajas de deterioro del valor	2.165	-	-	2.165
Traspaso (Nota 11)	21.284	61.643	(84.759)	(1.832)
Traspaso de Amortización	-	(19.495)	(11.364)	(30.859)
Aplicación de Deterioro	6.600	-	-	6.600
Deterioro del valor (Nota 18-d)	2.423	-	-	2.423
Saldo a 31 de diciembre de 2018	1.585.585	1.001.758	154.793	2.742.136
<i>Coste de adquisición</i>	<i>1.654.032</i>	<i>1.387.504</i>	<i>155.643</i>	<i>3.197.179</i>
<i>Amortización acumulada</i>	-	<i>(385.746)</i>	<i>(849)</i>	<i>(386.595)</i>
<i>Deterioro del valor acumulado</i>	<i>(68.448)</i>	-	-	<i>(68.448)</i>

Movimientos del ejercicio 2018 -

Las adiciones del ejercicio 2018 corresponden a las siguientes adquisiciones:

- Con fecha 18 de enero de 2018, la Sociedad ha adquirido un activo situado en la plaza Gal·la Placidia, Barcelona, por importe de 16.561 miles de euros, incluidos los costes de adquisición.
- Con fecha 2 de julio de 2018, la Sociedad ha adquirido un activo situado en Diagonal 523-525, Barcelona, por importe de 29.285 miles de euros, incluidos los costes de adquisición.
- Durante el mes de septiembre de 2018, la Sociedad ha adquirido un inmueble sito en Josefa Valcárcel, 40bis, por importe de 30.201 miles de euros, incluidos los costes de adquisición.
- Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha finalizado la adquisición de 3 naves logísticas en San Fernando de Henares, desembolsando los pagos pendientes por importe conjunto de 17.842 miles de euros, incluidos los costes de adquisición, establecidos en el contrato.
- El resto de las adiciones del ejercicio 2018 corresponden a inversiones realizadas en varios inmuebles, tanto en desarrollo como en explotación, por un importe conjunto de 50.835 miles de euros, incluidos 755 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Los retiros realizados durante el ejercicio 2018 corresponden a las siguientes enajenaciones (Nota 18-e):

- Con fechas 11 de enero y 12 de junio de 2018, la Sociedad ha enajenado un local sito en la calle Orense de Madrid y un piso sito en Tenerife, por un importe de venta conjunto de 1.930 miles de euros.
- Con fecha 9 de marzo de 2018, la Sociedad ha enajenado un centro comercial sito en Collado Villalba (Madrid), por importe de 19.700 miles de euros.
- Con fecha 21 de mayo de 2018, la Sociedad ha enajenado un hotel sito en Madrid, por importe de 15.500 miles de euros.
- Durante el mes de agosto de 2018, la Sociedad ha procedido a la enajenación de un inmueble sito en Madrid por un importe de venta de 65.000 miles de euros.
- Durante el mes de septiembre de 2018, la Sociedad ha procedido a la enajenación de diversos inmuebles sitios en Madrid por un importe de venta conjunto de 281.500 miles de euros.
- Con fecha 27 de diciembre de 2018, la Sociedad ha enajenado un inmueble situado en Lagasca, 88, Madrid, por importe de 5.300 miles de euros.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha registrado bajas por sustitución por importe de 5.102 miles de euros.

Movimientos del ejercicio 2017 -

Las adiciones del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 corresponden a inversiones realizadas en varios inmuebles, tanto en desarrollo como en explotación, por un importe conjunto de 17.524 miles de euros, incluidos 857 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Con fecha 12 de enero de 2017 la Sociedad formalizó la enajenación parcial (Nota 18-e) de un activo sito en la calle Orense de Madrid por importe de 5.600 miles de euros.

Deterioro del valor -

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por los expertos independientes a 31 de diciembre del 2018 se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión neta del deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.423 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 18-d) (32.572 miles de euros para el ejercicio 2017).

Otra información -

La superficie total por ubicación (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias en explotación y en curso a 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Ubicación	Superficie total (m2)					
	Inversiones inmobiliarias en explotación		Inversiones inmobiliarias en curso		Total	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Barcelona	284.828	244.890	41.414	33.138	326.242	278.028
Madrid	386.275	264.044	21.560	18.717	407.835	282.761
Resto España	492.324	12.735	83.399	-	575.723	12.735
	1.163.427	521.669	146.373	51.855	1.309.800	573.524

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 2018, la Sociedad tiene inmuebles incluidos en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance de situación entregados en garantía de deudas hipotecarias por valor contable de 533.868 miles de euros (Nota 15-c). A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no tenía ningún inmueble entregado en garantía hipotecaria.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 159.269 y 140.547 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 2018 y 2017, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

8. Arrendamientos operativos - Arrendadora

A cierre de los ejercicios 2018 y 2017 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 2018	31 de diciembre de 2017
Menos de un año	103.620	63.972
Entre uno y cinco años	160.825	93.659
Más de cinco años	68.163	16.490
Total	332.608	174.121

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

a) ***Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes***

El desglose por sociedad dependiente a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Combinación de negocios (Nota 23)	Saldo final
Coste:				
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	1.511.370	748.643	-	2.260.013
Torre Marenostrom, S.L.	24.790	-	-	24.790
Colonial Tramat, S.L.U.	13	10	-	23
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.	46.681	-	-	46.681
Inmocol Torre Europa, S.A.	10.080	-	-	10.080
Colonial Arturo Soria, S.L.U.	19.747	877	-	20.624
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U.	100.124	1.180	-	101.304
Soller, S.A.U.	78.096	920	-	79.016
Peñalvento, S.L.U.	-	20.755	-	20.755
Axiare Investments, S.L.U.	-	-	18.067	18.067
Axiare Properties, S.L.U.	-	-	2	2
Axiare I+D+i, S.L.U.	-	-	149	149
Venusaur, S.L.U.	-	-	63.001	63.001
Chameleon (Cedro), S.L.U.	-	-	24.056	24.056
LE Offices Egeo, S.A.U.	-	51.222	-	51.222
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	3.634	4.000	-	7.634
Total coste	2.075.941	827.607	105.275	3.008.823
Deterioro:				
Colonial Tramat, S.L.U.	(8)	(2)	-	(10)
Colonial Invest, S.L.U.	(7)	(2)	-	(9)
Axiare Investments, S.L.U.	-	(3.197)	-	(3.197)
Axiare Properties, S.L.U.	-	(2)	-	(2)
Axiare I+D+i, S.L.U.	-	(149)	-	(149)
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	(2.937)	(3.057)	-	(5.994)
Total deterioro	(2.952)	(6.409)	-	(9.361)
Total neto	2.072.989	821.198	105.275	2.999.462

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o reversiones	Saldo final
Coste:				
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	1.511.105	265	-	1.511.370
Torre Marenstrum, S.L.	26.201	-	(1.411)	24.790
Colonial Tramit, S.L.U.	13	-	-	13
Colonial Invest, S.L.U.	13	-	-	13
Danielstown 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.	46.620	61	-	46.681
Inmocol Torre Europa, S.A.	-	10.080	-	10.080
Colonial Arturo Soria, S.L.	-	19.747	-	19.747
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U.	-	100.124	-	100.124
Soller, S.A.U.	-	78.096	-	78.096
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	-	3.634	-	3.634
Total coste	1.865.345	212.007	(1.411)	2.075.941
Deterioro del valor:				
Colonial Tramit, S.L.U.	(5)	(3)	-	(8)
Colonial Invest, S.L.U.	(5)	(2)	-	(7)
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	-
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	-	(2.937)	-	(2.937)
Total deterioro del valor	(8.182)	(2.942)	8.172	(2.952)
Total valor contable neto	1.857.163	209.065	6.761	2.072.989

La información relacionada con las empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y 2017 se detalla en el Anexo de esta memoria.

Movimientos del ejercicio 2018 -

Con fecha 16 de enero de 2018, la Sociedad ha adquirido el 100% del capital social de la sociedad española LE Offices Egeo, S.A.U. (en adelante Egeo), propietaria de un inmueble de oficinas situado en Madrid. El importe de dicha adquisición ha ascendido a 49.098 miles de euros. Adicionalmente, con fecha 30 de noviembre de 2018 se ha realizado el pago de un earn-out por importe de 2.124 miles de euros. En la misma fecha se ha realizado el pago del ear-out asociado a la adquisición de las acciones de Colonial Arturo Soria, S.L. por importe de 877 miles de euros.

Con fecha 20 de marzo de 2018, la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. ha procedido a realizar una ampliación de capital mediante la emisión de 3.368 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 3.996 miles de euros. La ampliación de capital ha sido suscrita y desembolsada íntegramente por la Sociedad por un importe de 4.000 miles de euros.

Con fecha 7 de mayo de 2018, la Sociedad ha adquirido el 100% de Peñalvento, S.L por un importe de 20.755 miles de euros a su sociedad dependiente Agisa. Con fecha 3 de octubre de 2018, la Sociedad ha firmado un contrato de compraventa, sujeto a condición suspensiva, del 100% de las participaciones sociales de Peñalvento. El contrato prevé que la compraventa se perfeccione entre los meses de mayo de 2.022 y febrero de 2023, siempre que se hayan cumplido las condiciones suspensivas en él previstas. A la fecha de firma del contrato, la Sociedad ha percibido 14.142 miles de euros a cuenta del precio de las participaciones.

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Sociedad ha adquirido a Qatar Holding, LLC y DIC Holding, LLC 10.323.982 acciones de la sociedad dependiente SFL mediante (i) la aportación a la Sociedad de 7.136.507 acciones de la sociedad dependiente en contraprestación por la suscripción de acciones 53.523.803 nuevas acciones de la

Sociedad, por importe de 487.602 miles de euros (Nota 13-a); (ii) el canje de 400.000 acciones de la sociedad dependiente por 3.000.000 acciones de la Sociedad que esta mantenía en autocartera (Nota 13-d), por importe de 27.330 miles de euros; y (iii) la venta a la Sociedad de 2.787.475 acciones de la sociedad dependiente SFL por importe de 203.486 miles de euros.

Con fecha 29 de noviembre de 2018, la sociedad ha adquirido 281.022 acciones de la sociedad dependiente SFL, por importe de 18.969 miles de euros.

Adicionalmente, durante el mes de diciembre de 2018, la Sociedad ha adquirido 441.000 acciones de la sociedad dependiente SFL, mediante el canje de 315.000 acciones de la Sociedad mantenidas en autocartera (Nota 12-d), por importe de 2.814 miles de euros, y la entrega de efectivo por importe de 8.442 miles de euros.

Como consecuencia de las adquisiciones anteriormente detalladas, el porcentaje mantenido por la Sociedad en el capital de social de la sociedad dependiente SFL se ha incrementado del 58,56% al 81,71%.

Movimientos del ejercicio 2017 -

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad adquirió 4.700 acciones de la sociedad dependiente SFL, por importe de 265 miles de euros, incrementando su participación del 58,55% hasta el 58,56% del capital social.

Con fecha 18 de mayo de 2017, se formalizó la constitución de la sociedad Inmocol Torre Europa, S.A. (en adelante, Inmocol). El capital social inicial de 20.000 miles de euros quedó suscrito íntegramente por la Sociedad y su socio de la siguiente forma:

- El socio suscribió el 50% del capital social mediante la aportación no dineraria de un terreno sito en Hospitalet del Llobregat, valorado en 10.000 miles de euros, sobre el que la sociedad Inmocol desarrollará un inmueble de oficinas.
- El 50% restante del capital social fue suscrito por la Sociedad, habiendo desembolsado únicamente el 25% del capital suscrito, es decir, 2.500 miles de euros. El capital suscrito y no desembolsado será satisfecho por la Sociedad cuando así lo acuerde el Consejo de Administración de la sociedad dependiente Inmocol.

Con fecha 27 de septiembre de 2017, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad española LE Offices Arturo Soria, S.L. (actualmente Colonial Arturo Soria, S.L., en adelante Arturo), propietaria de un inmueble de oficinas situado en Madrid. El importe de dicha adquisición fue de 19.747 miles de euros. De ellos, 4.200 miles de euros quedaron aplazados hasta, como máximo, el día 31 de enero de 2018, y fueron registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación. Adicionalmente, se procedió a la cancelación anticipada del préstamo mantenido por Arturo con una entidad financiera por importe de 13.159 miles de euros, intereses incluidos, la cual quedó inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 26 de noviembre de 2017.

Con fecha 27 de octubre de 2017, la Sociedad adquirió el 61,51% del capital social de la sociedad española Utopicus Innovación Cultural, S.L. (en adelante Utopicus), sociedad cabecera de la plataforma de coworking Utopicus. El importe de dicha adquisición fue de 2.633 miles de euros, quedando 205 miles de euros aplazados, los cuales han sido registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación. Con la misma fecha, Utopicus realizó una ampliación de capital por importe de 1.001 miles de euros, correspondientes a 910 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas, más prima de asunción, la cual fue íntegramente suscrita y desembolsada por la Sociedad, incrementando así su participación en el capital social de Utopicus hasta el 69,60%. A 31 de diciembre de 2018, han sido satisfechos 55 miles de euros que se encontraban aplazados.

Con fecha 20 de diciembre de 2017, la Sociedad adquirió el 100% del capital social de las sociedades españolas Almacenes Generales Internacionales, S.A.U. (en adelante Agisa) y de Soller, S.A.U. propietarias de varios terrenos situados en Madrid. El importe de dicha adquisición fue de 178.220 miles de euros. De ellos, 41.335 miles de euros quedaron aplazados hasta, como máximo, el día 31 de diciembre de 2018, y fueron registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación. Se entregaron diversos avales en garantía del importe aplazado (Nota 15). A 31 de diciembre de 2018 han quedado satisfechas las cantidades aplazadas y se han cancelado los avales entregados en garantía de dichos pagos.

Deterioro del valor -

Durante los ejercicios 2018 y 2017, no se han registrado deterioros 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 NNNAV) de SFL al cierre de dichos ejercicios, asciende a 86,32 y 80,14 euros por acción, respectivamente, situado por encima del coste de adquisición de la participación (Nota 4-e).

La cotización de las acciones de SFL al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 ha sido de 60,80 y 54,61 euros por acción, respectivamente.

b) Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes - Créditos a empresas

El detalle del saldo del epígrafe "Créditos a empresas" del balance de situación es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Danieltown Spain, S.L.U.	12.916	12.486
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	13.605	6.035
Hofinac Real Estate, S.L.U.	426	-
Colonial Arturo Soria, S.L.U.	12.159	13.159
LE Offices Egeo, S.A.U.	28.182	-
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U.	-	11.495
Peñalvento, S.L.U.	20.711	22.577
Axiare Investments, S.L.U.	25.102	-
Axiare I+D+i, S.L.U.	500	-
Venusaur, S.L.U.	13.962	-
Chameleon (Cedro), S.L.U.	25.157	-
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	3.296	-
Total	156.016	65.752

Los créditos concedidos a empresas del grupo devengan un tipo de interés de mercado.

c) Instrumentos de patrimonio no corrientes

El desglose del epígrafe "Instrumentos del patrimonio no corrientes" del balance de situación a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Valor razonable:		
Instrumentos de patrimonio no corrientes		
Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.	-	419.277
Anticipos compra acciones	-	4.000
Total valor razonable	-	423.277

Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. –

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad adquirió 10.846.541 acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., (Axiare, en adelante) representativas del 15,09% de su capital social.

Durante el mes de marzo del ejercicio 2017 la Sociedad adquirió 1.404.000 acciones de Axiare representativas del 1,78% del capital social actual de la sociedad, por importe de 18.801 miles de euros, costes de adquisición incluidos, alcanzando una participación en Axiare del 15,49%.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantenía una participación del 28,79%, representado por 22.762.064 acciones de Axiare.

Durante el ejercicio 2018, y hasta la fecha en que la Sociedad ha obtenido el control de Axiare, la Sociedad ha registrado las variaciones en el valor razonable de la participación directamente en el patrimonio neto.

Una vez finalizada la OPA sobre Axiare (Nota 23), y obtenido el control sobre dicha sociedad, el coste de la participación a la fecha de toma de control ha pasado a formar parte del coste de la participación financiera en la sociedad dependiente, y posteriormente, del coste de la combinación de negocio por etapas (Nota 23). Adicionalmente, la Sociedad ha procedido a reclasificar a la cuenta de pérdidas y ganancias el importe registrado en el patrimonio neto como consecuencia del registro de la participación a su valor razonable hasta el momento de la toma de control, que ascendía a 15.638 miles de euros.

Anticipos compra acciones –

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad tenía firmada una opción de compra para la compra del 100% de las acciones de LE office Egeo, S.A.U. cuya prima de opción ascendía a 4.000 miles de euros. Con fecha 16 de enero de 2018, la Sociedad ha ejecutado la opción de compra y ha adquirido la totalidad de las acciones de LE Offices Egeo, S.A.U. (Nota 9-a).

d) Otros activos financieros no corrientes

El desglose del epígrafe “Otros activos financieros no corrientes” del balance de situación a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Coste:		
Otros activos financieros no corrientes		
Cuenta a cobrar mantenida con antiguos accionistas	-	7.751
Fianzas y depósitos	18.191	8.823
Total coste	18.191	16.574
Deterioro:		
Cuenta a cobrar mantenida con antiguos accionistas	-	(7.751)
Total deterioro	-	(7.751)
Total Otros activos financieros no corrientes	18.191	8.823

Cuenta a cobrar mantenida con antiguos accionistas –

El epígrafe “Otros activos financieros no corrientes” recogía 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 encontraba íntegramente deteriorado a 31 de diciembre de 2017.

A 31 de diciembre de 2018, las sociedades de los antiguos accionistas se encuentran en fase avanzada de liquidación, estimándose que los importes registrados en el balance de situación íntegramente provisionados no serán recuperados, por lo que la Sociedad ha procedido a registrar su baja contable.

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.

10. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados mantenidos por la Sociedad a 31 de diciembre 2018 y 2017 se presentan a continuación:

31 de diciembre de 2018

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap tipo de interés	ING	0,95%	2022	18.650	(824)
Swap tipo de interés	Deutsche Bank	0,27%	2022	18.650	(230)
Swap tipo de interés	Banco Santander	0,25%	2022	18.000	(204)
Total a 31 de diciembre de 2018				55.300	(1.258)

31 de diciembre de 2017

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap (step-up amortizado)	BBVA	4,40%	2018	4.212	(50)
Cap	ING	1,25%	2018	300.000	-
Cap	Morgan Stanley	1,25%	2018	130.000	-
Total a 31 de diciembre de 2017				434.212	(50)

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantenía contratados 2 CAP's, por un nominal conjunto de 430.000 miles de euros, con un nivel de cobertura del 1,25% (strike) y vencimiento 31 de diciembre de 2018. El importe pagado por las primas ascendió a 8.580 miles de euros y se registró íntegramente como gasto de coberturas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014, valorando dichos CAP's a 0 miles de euros en el balance de situación.

Durante el ejercicio 2017 se enajenó el CAP CA-CIB por 6 miles de euros, registrando un ingreso por dicho importe en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros- Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18-f).

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por la contabilización de los instrumentos financieros derivados asciende a 4.329 y 2 miles de euros de gasto financiero, respectivamente (Nota 18-f). 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.

11. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2018 y 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	Trasposos (Nota 7)	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2017	-	-
Trasposos (Nota 7)	26.091	26.091
Saldo a 31 de diciembre de 2018	26.091	26.091

Movimientos del ejercicio 2018 -

Con fecha 28 de diciembre de 2018, la Sociedad ha firmado un contrato privado para la venta del inmueble Hotel Centro Norte, y ha recibido 2.750 miles de euros en concepto de anticipo a cuenta. La transmisión deberá materializarse durante el ejercicio 2019 siempre que se cumplan todas las condiciones establecidas en dicho contrato.

12. Inversiones financieras corrientes y deudores varios

a) Inversiones financieras corrientes

El detalle de los saldos registrados en el epígrafe "Inversiones financieras corrientes" del balance de situación a 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Coste:		
Instrumentos de patrimonio corrientes	9	9
Créditos a empresas (DUE)	-	74.266
Otros activos financieros a corrientes	1.291	-
Total coste	1.300	74.275
Deterioro:		
Deterioro (DUE)	-	(74.266)
Total deterioro del valor	-	(74.266)
Total inversiones financieras corrientes	1.300	9

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 encontraba totalmente deteriorado al cierre del ejercicio 2017. 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 2017 el importe pendiente de disposición ascendía 10.214 miles de euros, para los que, atendiendo a la obligación contraída, la Sociedad mantenía registrada la oportuna provisión en el epígrafe "Otras provisiones" no corrientes del balance de situación por la parte no dispuesta (Nota 14).

Asimismo, y de acuerdo con lo previsto en el acuerdo entre ambas sociedades, el préstamo concedido por la Sociedad era convertible en préstamo participativo siempre que la sociedad DUE se encontrase 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 fueron convertidos en préstamo participativo.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha enajenado el crédito concedido a Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. a un tercero, por importe de 1 euro, quedando liberada de todas sus obligaciones.

Otros activos financieros corrientes –

Fundamentalmente corresponde a depósitos realizados por la Sociedad en garantía de cumplimiento de sus obligaciones.

b) Deudores varios

El detalle de los saldos registrados en el epígrafe “Deudores varios” del balance de situación a 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Coste:		
Nozar, S.A.	85.473	85.473
Incentivos al alquiler (Nota 4-m)	13.616	3.471
Otros	12	388
Total coste	99.101	89.332
Deterioro:		
Nozar, S.A.	(85.473)	(85.473)
Total deterioro del valor	(85.473)	(85.473)
Total deudores varios	13.628	3.859

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

En la actualidad Nozar, S.A. se encuentra en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2018 y 2017, el balance de situación recoge el deterioro de la totalidad del crédito comercial con la citada sociedad.

Incentivos al alquiler –

La partida incentivos al alquiler recoge el importe de los incentivos incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (periodos de carencia, etc.) ofrecidos por la Sociedad a sus clientes, los cuáles son imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias durante la duración mínima del contrato de arrendamiento (Nota 4-m). De ellos, 10.474 miles de euros tienen vencimiento superior a 1 año (2.360 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

13. Patrimonio neto

a) Capital social

A 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Sociedad estaba representado por 356.823.399 acciones de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2017 se produjeron dos ampliaciones del capital social de la Sociedad, ambas con cargo a aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente correspondiente al proceso de colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) entre inversores cualificados:

- Con fecha 5 de mayo de 2017, quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación cuya finalidad era reforzar los recursos propios de la Sociedad con el objeto de aprovechar las oportunidades de inversión que se encuentran actualmente disponibles, realizar inversiones de reposicionamiento y mejora que maximicen la

calidad, ocupación y valor de los activos que ya forman parte de su cartera, así como reafirmar su calificación crediticia y, eventualmente, mejorar la misma. El resultado del proceso de colocación ha supuesto la emisión de 35.646.657 nuevas acciones de 2,5 euros de valor nominal, por un importe total de 253.092 miles de euros, resultando un aumento del capital social y de la prima de emisión de 89.117 y 163.975 miles de euros, respectivamente. Las nuevas acciones fueron admitidas a cotización el día 8 de mayo de 2017 en las Bolsas de Barcelona y Madrid.

- Con fecha 29 de noviembre de 2017, quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación cuya finalidad era asegurar y optimizar la financiación de la oferta pública sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (Nota 23) que no eran titularidad de Colonial. El resultado del proceso de colocación supuso la emisión de 42.847.300 nuevas acciones de 2,5 euros de valor nominal, por un importe total de 338.065 miles de euros, resultando un aumento del capital social y de la prima de emisión de 107.118 y 230.947 miles de euros, respectivamente. Las nuevas acciones fueron admitidas a cotización el día 4 de diciembre de 2017 en las Bolsas de Barcelona y Madrid.

Durante el ejercicio 2018 se han producido dos ampliaciones del capital social de la Sociedad, ambas con cargo a aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente correspondiente al proceso de colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) entre inversores cualificados:

- Con fecha 2 de julio de 2018, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la ampliación cuya finalidad era asegurar y optimizar la financiación de la oferta pública sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. que no eran titularidad de Colonial una vez ejecutada la OPA (Nota 23). El resultado del proceso de colocación ha supuesto la emisión de 19.273.622 nuevas acciones de 2,5 euros de valor nominal, por un importe total de 157.909 miles de euros, resultando un aumento del capital social y de la prima de emisión de 48.184 y 109.725 miles de euros, respectivamente. Las nuevas acciones fueron admitidas a cotización el día 9 de julio de 2018 en las Bolsas de Barcelona y Madrid.
- Con fecha 16 de noviembre de 2018, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la emisión de 53.523.803 nuevas acciones de 2,5 euros de nominal cada una de ellas, por importe de 487.602 miles de euros, resultando un aumento de capital de social de 133.810 miles de euros más 353.792 miles de euros de prima de emisión.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2018 el capital social está representado por 508.114.781 acciones de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la 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 2018 y 2017, son las siguientes:

	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	Número de acciones*	% de participación	Número de acciones*	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Qatar Investment Authority	80.892.169	15,92%	41.610.141	9,56%
Grupo Finaccess	80.028.647	15,75%	79.378.647	18,23%
Aguila Ltd.	28.800.183	5,67%	28.800.183	6,62%
DIC Holding, LLC	21.782.588	4,29%	-	-
Inmo S.L.	20.011.190	3,94%	20.011.190	4,60%
BlackRock Inc	15.256.886	3,00%	10.955.962	2,52%
Deutsche Bank A.G.	8.135.390	1,60%	8.135.390	1,87%

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, BlackRock Inc. 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.

La Junta General celebrada el 24 de mayo de 2018, ha acordado autorizar al Consejo de Administración para emitir, en nombre de la Sociedad, en una o varias ocasiones, y por un plazo máximo de 5 años, obligaciones

convertibles en nuevas acciones de la Sociedad u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción de acciones de la Sociedad, con expresa atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas hasta un máximo del 20% del capital social, así como de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender la conversión. El importe máximo de la emisión o emisiones de los valores que pueden realizarse al amparo de la presente delegación no podrá exceder en un importe conjunto de 500.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa.

Adicionalmente, el 24 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha acordado autorizar al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra del capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, en una o varias veces y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuye al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta un máximo del 20% del capital social.

b) Prima de emisión

Durante el ejercicio 2018, y como consecuencia de las ampliaciones de capital antes descritas, el importe de la prima de emisión se ha incrementado en 463.517 miles de euros.

Con fecha de 24 de mayo de 2018 se han repartido dividendos con cargos a la Prima de emisión por importe de 11.326 miles de euros.

Durante el ejercicio 2017, y como consecuencia de los procesos de colocación privada acelerada antes comentados, el importe de la prima de emisión se incrementó en 394.922 miles de euros.

c) Reserva

Reserva Legal -

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2016, la reserva legal ascendía a 33.615 miles de euros. A 31 de diciembre de 2017, considerando la dotación a la reserva legal incluida en la distribución de resultados del ejercicio 2016 de la Sociedad aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2017, la reserva legal ha ascendido hasta los 39.099 miles de euros como parte de la distribución del resultado del ejercicio 2017.

A 31 de diciembre de 2018, considerando la dotación a la reserva legal incluida en la distribución de resultados del ejercicio 2017 de la Sociedad aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 24 de mayo de 2018, la reserva legal ha ascendido hasta los 42.349 miles de euros, si bien, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales aún no se encuentra íntegramente constituida.

Otras reservas-

La Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2017, aprobó entre otros acuerdos la distribución de un dividendo de 13.394 miles de euros con cargo a reservas como parte de la distribución del resultado del ejercicio 2016.

La Junta General de Accionistas celebrada el 24 de mayo de 2018, ha aprobado entre otros acuerdos la distribución de 37.046 miles de euros con cargo a las reservas como parte de la distribución del resultado del ejercicio 2017.

Las ampliaciones de capital descritas en la Nota 13-a) han supuesto el registro de unos costes de 1.149 miles de euros en el ejercicio 2018 (6.691 miles de euros en el ejercicio 2017), que han sido registrados en el epígrafe "Reservas" del patrimonio neto.

Durante el ejercicio 2018, se han realizado operaciones con valores propios de la Sociedad que han supuesto un resultado positivo por importe de 7.332 miles de euros (10.371 miles de euros para el ejercicio 2017), y que han sido registrados directamente en el patrimonio neto de la Sociedad. Adicionalmente, también se ha registrado en las reservas de la Sociedad el resultado generado por las entregas de acciones propias a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo (Nota 20-c), calculado como la diferencia entre el valor contable de las acciones entregadas y el importe de la obligación asumida por la Sociedad, y que ha ascendido a 1.514 miles de euros para el ejercicio 2018 (1.286 miles de euros para el ejercicio 2017).

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad mantiene reservas voluntarias por importe de 169.439 miles de euros calificados como indisponibles.

d) Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el número de acciones propias de la Sociedad en autocartera y su coste de adquisición es el siguiente:

	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	Nº de acciones	Miles de Euros	Nº de acciones	Miles de Euros
Saldo inicial	4.279.940	29.421	5.469.985	35.426
Plan de recompra 14 noviembre 2016	-	-	6.837.328	46.787
Plan de recompra 16 octubre 2017	-	41	2.260.000	17.797
Entrega de acciones plan incentivos (Nota 20-c)	(421.813)	(2.902)	(380.116)	(2.537)
Otras adquisiciones	133	-	-	-
Otras enajenaciones	(3.315.000)	(22.812)	(9.907.257)	(68.052)
Saldo final	543.260	3.748	4.279.940	29.421

Planes de recompra de acciones de la Sociedad -

Con fecha 14 de noviembre de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias. Las finalidades del plan eran completar la cobertura del plan de acciones aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha 21 de enero de 2014 e, iniciativas adicionales que el Consejo de Administración pudiera considerar convenientes para el interés social. El importe monetario máximo asignado al programa ascendía a 68.000 miles de euros y el número máximo de acciones a adquirir a 10.000.000 de acciones, equivalentes al 2,8% del capital social de la Sociedad a dicha fecha. La duración máxima del programa era de seis meses, es decir, el día 15 de mayo de 2017, si bien se daría por finalizado con anterioridad si se hubiera adquirido el número máximo de acciones o alcanzado el importe monetario máximo con anterioridad a dicha fecha. Durante el ejercicio 2017 se completó el programa de recompra.

Con fecha 16 de octubre de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias al amparo de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014. El importe monetario máximo asignado al programa asciende a 100.000 miles de euros y el número máximo de acciones a adquirir asciende a 12.000.000 de acciones, equivalentes al 3% del capital social de la Sociedad a dicha fecha. La duración máxima del programa es de seis meses, es decir, el día 17 de abril de 2018, si bien se daría por finalizado con anterioridad si se hubiera adquirido el número máximo de acciones o alcanzado el importe monetario máximo con anterioridad a dicha fecha. Con fecha 3 de noviembre de 2017 la Sociedad dio por finalizado el plan de recompra de acciones de forma anticipada.

Entregas de acciones de la Sociedad derivadas del Plan de Incentivos a largo plazo (Nota 20-c) -

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

Otras enajenaciones -

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Sociedad ha canjeado 3.000.000 de acciones por 400.000 acciones de la sociedad dependiente SFL (Nota 9-a). Durante el mes de diciembre de 2018 han canjeado 315.000 acciones de la Sociedad por 42.000 acciones adicionales de la sociedad dependiente SFL.

Con fecha 29 de noviembre de 2017, la Sociedad enajenó 9.907.257 acciones a un precio equivalente al precio de emisión de las nuevas acciones emitidas en el marco del proceso de colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) realizado en la misma fecha, es decir, a 7,89 euros por acción.

e) Contratos de liquidez

La Sociedad suscribe contratos de liquidez, con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de las acciones.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el número de acciones propias de la Sociedad incluidas en el contrato de liquidez y su coste de adquisición es el siguiente:

	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	Nº de acciones	Miles de Euros	Nº de acciones	Miles de Euros
Saldo inicial	229.500	1.841	209.603	1.329
Contrato liquidez de fecha 22 de junio de 2015	-	-	30.480	482
Contrato liquidez de fecha 11 de julio de 2017	-	17	(10.583)	30
Saldo final	229.500	1.858	229.500	1.841

Contrato de liquidez de fecha 22 de junio de 2015 -

Con fecha 22 de junio de 2015, la Sociedad suscribió un contrato de liquidez con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones al amparo de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la CNMV.

Con fecha 10 de julio de 2017, con ocasión de la Circular 1/2017 de 26 de abril de 2017 de la CNMV, la Sociedad dio por terminado el contrato de liquidez.

Contrato de liquidez de fecha 11 de julio de 2017 -

Con fecha 11 de julio de 2017, la Sociedad suscribió un nuevo contrato de liquidez con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones al amparo de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV. La vigencia del contrato era de doce meses. El contrato de liquidez se encuentra suspendido.

f) Ajustes por cambio de valor – Activos financieros disponibles para la venta

Este epígrafe del balance situación recogía el importe neto de las variaciones de valor de las inversiones financieras disponibles para la venta descritas en la Nota 9-c.

g) Ajustes por cambio de valor – Operaciones de cobertura

El movimiento habido durante el ejercicio 2018 en este epígrafe del balance de situación es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Saldo inicial	-	-
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(2.792)	-
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	2.299	-
Saldo final	(492)	-

Durante el ejercicio 2018, y como consecuencia de la combinación de negocios descrita en la Nota 23, la Sociedad ha incorporado los instrumentos financieros derivados de la sociedad Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. La partida “Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio” recoge el impacto de los cambios de valor de dichos instrumentos desde la fecha de toma de control.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha cancelado diversos instrumentos financieros derivados procedentes de la sociedad absorbida Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., que han supuesto una transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de 2.299 miles de euros.

14. Provisiones y contingencias

a) Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación tanto corrientes como no corrientes, al cierre del ejercicio 2018 y 2017, así como los principales movimientos registrados en el ejercicio 2018, 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 2017	19.914	83	10.206	10.289
Dotaciones (Nota 18-c)	7.422	-	10	10
Retiros / aplicaciones (Nota 18-c)	(11.025)	(12)	-	(12)
Retiros / aplicaciones (Nota 18-f)	-	-	(10.127)	(10.127)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	16.311	71	89	160

Provisión para riesgos y gastos - No corrientes

Como consecuencia de la operación de reestructuración de la deuda financiera de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., en adelante “DUE” (Nota 12), la Sociedad concedió un crédito por un importe máximo de disposición de 85.000 miles de euros con el objetivo, entre otros, de financiar el desarrollo del proyecto desarrollado por DUE así como de sufragar los costes asociados a las obras pendientes de ejecución de la UE-1, hasta un importe máximo de 20.000 miles de euros. A 31 de diciembre de 2017 se habían satisfechos costes de urbanización por importe de 9.786 miles de euros. Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha cedido a un tercero todos los derechos y obligaciones de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., por lo que la Sociedad ha procedido a dar de baja el importe provisionado correspondiente a los costes de urbanización pendientes, que ascendía a 10.127 miles de euros.

Provisión para riesgos y gastos - Corrientes

Las provisiones corrientes corresponden a una estimación de diversos riesgos propios del negocio de la Sociedad.

b) 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 ciertas demandas a favor de la Sociedad ejercitando acciones de responsabilidad, estando actualmente en trámite las siguientes:

- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por la compra de activos por la Sociedad para reinversión del precio por los vendedores en acciones de la misma, vinculada o no al aumento de capital de 29 de junio de 2006.
- Acción social de responsabilidad contra determinados antiguos administradores por los daños causados a la compañía derivados de la adquisición de acciones de Riofisa durante el año 2007.

En relación con las demandas anteriores, y dado que se trata de reclamaciones interpuestas contra terceros y a favor de Colonial, la única contingencia que podría derivarse sería la de tener que atender al pago de las costas en caso de que se perdieran todas las instancias de ambos procedimientos. Los Administradores de la Sociedad estiman que dichas eventuales sentencias no tendrán impacto significativo en los estados financieros, dado que a 31 de diciembre de 2018 se mantiene registrada la oportuna provisión para hacer frente a las posibles costas.

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

El detalle de los epígrafes por tipo de deuda y por vencimientos, a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente						
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos sindicados	-	-	-	20.000	50.000	-	70.000	70.000
Préstamos hipotecarios	3.343	6.504	7.906	71.049	12.295	104.859	202.613	205.956
Otros préstamos	-	-	-	-	-	50.000	50.000	50.000
Comisiones e intereses	639	-	-	-	-	-	-	639
Gasto formalización	(1.536)	(1.546)	(1.539)	(1.048)	(791)	(1.484)	(6.408)	(7.944)
Total Deudas con entidades de crédito	2.446	4.958	6.367	90.001	61.504	153.375	316.205	318.651
Obligaciones y otros valores negociables:								
Emisiones de obligaciones	-	-	-	-	500.000	2.100.000	2.600.000	2.600.000
Comisiones e intereses	20.211	-	-	-	-	-	-	20.211
Gasto formalización	(3.095)	(3.103)	(3.095)	(3.095)	(2.822)	(4.919)	(17.034)	(20.129)
Total Obligaciones y otros valores negociables	17.116	(3.103)	(3.095)	(3.095)	497.178	2.095.081	2.582.966	2.600.082
Total a 31 de diciembre de 2018	19.562	1.855	3.272	86.906	558.682	2.248.456	2.899.171	2.918.733

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	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	-	-	-	150.000	13.400	-	163.400	163.400
Comisiones e intereses	372	-	-	-	-	-	-	372
Gasto formalización	(980)	(980)	(983)	(911)	(114)	-	(2.988)	(3.968)
Total Deudas con entidades de crédito	(608)	(980)	(983)	149.089	13.286	-	160.412	159.804
Obligaciones y otros valores negociables:								
Emisiones de obligaciones	-	375.000	-	-	-	1.950.000	2.325.000	2.325.000
Comisiones e intereses	15.006	-	-	-	-	-	-	15.006
Gasto formalización	(2.886)	(2.530)	(2.273)	(2.267)	(2.267)	(5.007)	(14.344)	(17.230)
Total Obligaciones y otros valores negociables	12.120	372.470	(2.273)	(2.267)	(2.267)	1.944.993	2.310.656	2.322.776
Total a 31 de diciembre de 2017	11.512	371.490	(3.256)	146.822	11.019	1.944.993	2.471.068	2.482.580

a) **Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad**

El detalle de las emisiones de obligaciones simples realizadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
5/06/2015	5 años	5/06/2019	1,86%	750.000	-	375.000
5/06/2015	8 años	5/06/2023	2,73%	500.000	500.000	500.000
28/10/2016	8 años	28/10/2024	1,45%	600.000	600.000	600.000
10/11/2016	10 años	10/11/2026	1,88%	50.000	50.000	50.000
28/11/2017	8 años	28/11/2025	1,68%	500.000	500.000	500.000
28/11/2017	12 años	28/11/2029	2,50%	300.000	300.000	300.000
17/04/2018	8 años	17/04/2026	2,00%	650.000	650.000	-
Total emisiones de obligaciones					2.600.000	2.325.000

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad es de 2.620.211 y 2.378.881 miles de euros, respectivamente (2.600.000 y 2.325.000 miles de euros de nominal, respectivamente).

Programa European Medium Term Note -

Con fecha 5 de octubre de 2016 la Sociedad registró en la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) un programa EMTN (*European Medium Term Note*) por importe de 3.000.000 miles de euros, ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses. Con fecha 27 de noviembre de 2018, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) ha aprobado la inscripción en los registros oficiales del Folleto de Base de Renta Fija (*Euro Medium Term Note Programme*) de la Sociedad.

Cumplimiento de ratios financieras -

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor del activo no garantizado de la Sociedad del balance de situación en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 se cumple la citada ratio.

b) Financiación Sindicada

El detalle de la financiación sindicada de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de Euros	Vencimiento	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	Marzo 2022	375.000	20.000	375.000	13.400
Póliza de crédito	Diciembre 2023	500.000	50.000	350.000	150.000
Total financiación sindicada		875.000	70.000	725.000	163.400

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

Se ha refinanciado el crédito sindicado de Colonial, firmado en noviembre de 2015, por importe de 350.000 miles de euros y vencimiento noviembre de 2021, aumentando el nominal hasta 500 millones de euros, reduciendo el margen de financiación y alargando su vencimiento hasta diciembre de 2023.

Cumplimiento de ratios financieras –

Los créditos están sujetos al cumplimiento de las siguientes ratios financieras con periodicidad trimestral:

Ratios
Ratio Loan to Value $\leq 55\%$
Ratio cobertura gasto financiero $\geq 2x$
Deuda garantizada Hipotecaria / Valor activos inmobiliarios $\leq 15\%$
Deuda garantizada no Hipotecaria / Valor activos no inmobiliarios $\leq 15\%$
Valor activos consolidados $\geq 4,5$ miles de millones de euros

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad cumplía con todas las ratios financieras.

c) Préstamos hipotecarios

El detalle a 31 de diciembre de 2018 y 2017 de préstamos con garantía hipotecaria sobre determinadas activos de la Sociedad se presenta en la siguiente tabla:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre 2018		31 de diciembre 2017	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	205.955	592.235	-	-
Total préstamos hipotecarios	205.955	592.235	-	-

Cumplimiento de ratios financieras -

Los préstamos con garantía hipotecaria están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras (LTV y ratio de cobertura para el servicio de la deuda cuyos umbrales varían en función del activo financiado). A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad cumple las ratios financieras exigidas en sus contratos de financiación hipotecaria.

d) Otros préstamos

El detalle a 31 de diciembre de 2018 otros préstamos está formado por un préstamo de 50.000 miles de euros con vencimiento en el ejercicio 2024.

e) Otras garantías entregadas

La Sociedad tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 31 de diciembre de 2018 por importe de 24.155 miles de euros (1.091.123 miles de euros a 31 de diciembre de 2017). De ellos, existen dos avales por un importe conjunto de 14.250 miles de euros entregados en garantía de pagos aplazados derivados de operaciones de compra de inversiones inmobiliarias.

Del importe restante, la principal garantía concedida es de 4.946 miles de euros, correspondientes a compromisos adquiridos por la sociedad Asentia. En este sentido, la Sociedad y la citada sociedad mantienen un acuerdo firmado por el cual, en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia deberá resarcir a la Sociedad de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días.

Durante el ejercicio 2018 se han cancelado los siguientes avales existentes a 31 de diciembre de 2017:

- Durante el mes de febrero de 2018, se ha cancelado el aval bancario presentado ante la CNMV en garantía de la Oferta Pública Voluntaria de Adquisición de acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., emitido por CaixaBank por un importe de 1.033.676 miles de euros, y garantizado con un depósito en efectivo.
- Durante el mes de mayo de 2018, se ha procedido a la cancelación del aval bancario depositado como garantía del pago aplazado al adquirir el 100% de las participaciones de la sociedad dependiente Moorage, por importe de 15.680 miles de euros.
- Finalmente, durante el mes de diciembre de 2018, se han cancelado los avales bancarios por la operación de compraventa de las sociedades Agisa, Soller y Peñalvento (Nota 9) por importe de 41.767 miles de euros. El importe de las cuentas por pagar se encontraba registrado en el epígrafe "Proveedores" del balance de situación.

f) Comisiones e intereses

El tipo de interés de financiación, el *spread* de crédito medio de la Sociedad, con y sin periodificación de las comisiones de financiación, para los ejercicios de 2018 y 2017 se presenta en la siguiente tabla:

Emisión	Miles de Euros			
	Ejercicio 2018		Ejercicio 2017	
	Sin periodific. comisiones	Con periodific. comisiones	Sin periodific. comisiones	Con periodific. comisiones
Tipo de interés medio	2,23%	2,35%	2,55%	2,69%
Spread de crédito medio	1,47%	1,73%	1,61%	1,94%

El tipo de interés de la deuda vigente a 31 de diciembre de 2018 es del 1,98% (1,99% a 31 de diciembre de 2017).

El importe de los intereses devengados pendientes de pago registrado en el balance de situación a 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a:

Emisión	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Obligaciones	20.211	15.006
Deudas con entidades de crédito	639	372
Total	20.850	15.378

g) Gastos de formalización de deudas

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos de formalización de deudas asumidos por la Sociedad pendientes de periodificar ascienden a 28.071 y 21.198 miles de euros, respectivamente. Estos costes se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias 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 2018 y 2017 en la cuenta de pérdidas y ganancias 3.727 y 2.045 miles de euros (Nota 18-f) , respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio.

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 33.233 y 1.069.355 miles de euros, respectivamente, de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.777 y 11.992 miles de euros, respectivamente. El saldo del ejercicio 2017 incluía 1.033.676 miles de euros correspondientes a la tesorería necesaria para hacer frente a la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (Nota 23), y cuyo importe se encontraba garantizado mediante aval bancario. Tras la ejecución de la OPA se cancelado dicho aval.

16. Otros pasivos financieros no corrientes

A 31 de diciembre de 2018, dicho epígrafe asciende al importe de 20.349 miles de euros correspondiente a las fianzas recibidas de los arrendatarios y otros depósitos recibidos y a la contraprestación contingente del pago aplazado por la compra de las participaciones de Utopicus (54 miles de euros).

Durante el ejercicio 2018 se ha satisfecho el pago correspondiente a la contraprestación contingente de la compra de participaciones de la sociedad dependiente Moorage, por importe de 4.600 miles de euros

A 31 de diciembre de 2017, dicho epígrafe ascendía a 17.298 miles de euros correspondiente a las fianzas recibidas de los arrendatarios y otros depósitos recibidos, a la contraprestación contingente de la compra de las participaciones de Moorage (4.600 miles de euros) y el pago aplazado por la compra de las participaciones de Utopicus (72 miles de euros).

17. **Administraciones Públicas y situación fiscal**

Hasta el 31 de diciembre de 2016, Inmobiliaria Colonial, S.A. era la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2008. Dicho régimen incluía únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, o el 70% si se trataba de sociedades cotizadas y de las que ostentase la mayoría de los derechos de voto.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad optó por el Régimen Fiscal SOCIMI (Nota 1). La adopción de dicho régimen fiscal supuso la ruptura del Grupo fiscal vigente a 31 de diciembre de 2016 con efectos 1 de enero de 2017.

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	-	-	1.196	1.079
Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido	9.471	64	-	1.008
Hacienda Pública, por impuesto corriente	696	12.788	-	-
Otros impuestos diferidos	-	-	187	187
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	115	92
Total saldos corrientes	10.167	12.852	1.498	2.366
Impuesto diferido por fusión (Nota 1)	-	-	33.192	33.731
Otros impuestos diferidos	-	-	5.444	5.632
Total saldos no corrientes	-	-	38.636	39.363

Hacienda Pública, por impuesto corriente –

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene un saldo a su favor de 676 miles de euros derivados del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2017. Durante el mes de enero de 2019 la Administración Tributaria ha procedido a su devolución.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros		
	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	49.852	(14.271)	35.581
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL (Nota 19)	-	(62.664)	(62.664)
Otros dividendos sociedades dependientes (Nota 19)	-	(4.395)	(4.395)
Aportación plan (Nota 20)	-	242	242
Gastos ampliación de capital (Nota 13)	-	(1.149)	(1.149)
Otros	(321)	7.905	7.584
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	750	-	750
Provisiones no deducibles	(90.996)	3.001	(87.995)
Amortización no deducible	(1.339)	-	(1.339)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera (Nota 9)	-	6.409	6.409
Amortización fondo de comercio financiero SFL	-	(282)	(282)
Amortización fondo de comercio Axiare (Nota 23)	-	16.182	16.182
Provisiones no deducibles	-	5.661	5.661
Bajas diferido por plusvalías activos	9.338	75.351	84.689
Gastos financieros no deducibles	(1.533)	40.343	38.810
Base imponible (resultado fiscal)	(34.249)	72.333	38.084

Del resultado contable del ejercicio 2018 se ha diferenciado la parte de este que tributará bajo el Régimen General del Impuesto sobre Sociedades y de la parte que tributará bajo el Régimen SOCIMI. A continuación, se explican las principales diferencias entre el resultado contable y la base imponible correspondiente al 2018:

Régimen General -

- De acuerdo con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, 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 2018, 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.
- Otras provisiones que no fueron deducibles fiscalmente en ejercicios anteriores.
- Incorporación en la base imponible de diferencias entre valores contables y fiscales derivadas de operaciones societarias registradas en ejercicios anteriores (Nota 1).

Régimen SOCIMI -

- Exención por dividendos procedentes de sociedades dependientes.
- Deterioros de inmuebles que no son fiscalmente deducibles.
- Deterioros del valor procedentes de participaciones financieras consideradas fiscalmente no deducibles.

- 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.
- Incorporación en la base imponible de diferencias entre valores contables y fiscales derivadas de operaciones societarias registradas en ejercicios anteriores (Nota 1).
- Provisiones fiscalmente no deducibles (Notas 9 y 14).

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros		
	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	32.120	3.076	35.196
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL (Nota 19)	-	(28.603)	(28.603)
Dividendos Torre Marenstrum, S.L. (Nota 19)	-	(514)	(514)
Aportación plan (Nota 20)	-	239	239
Recuperación deterioro fiscal	-	4.289	4.289
Provisión no deducible	(1.168)	1.251	83
Gastos ampliación de capital (Nota 13)	-	(6.691)	(6.691)
Otros	(10)	57	47
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	750	-	750
Provisiones no deducibles	(3.150)	-	(3.150)
Deterioro cartera (Nota 9)	(8.171)	-	(8.171)
Amortización no deducible	(1.339)	-	(1.339)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera (Nota 9)	-	2.941	2.941
Amortización fondo de comercio financiero SFL	-	(283)	(283)
Provisiones no deducibles	-	11.169	11.169
Bajas diferido por plusvalías activos	(20.229)	-	(20.229)
Gastos financieros no deducibles	(835)	22.671	21.836
Otros	(273)	1	(272)
Base imponible (resultado fiscal)	(2.305)	9.603	7.298

Del resultado contable del ejercicio se ha diferenciado la parte del mismo que tributará bajo el Régimen General y el que tributará por Régimen SOCIMI. A continuación, se explican las principales diferencias entre el resultado contable y la base imponible correspondiente al 2017:

Régimen General

- Recuperación de deterioro de participaciones financieras con empresas del grupo, consideradas no deducibles fiscalmente en ejercicios anteriores.
- De acuerdo con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, 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 2017, 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.
- Recuperación de deterioros de inmuebles que no fueron deducibles.

- Otras provisiones que no fueron deducibles fiscalmente en ejercicios anteriores.
- Régimen SOCIMI
- Dividendos procedentes de las sociedades dependientes SFL y Torre Marenostrum, S.L. en aplicación de la exención prevista en el artículo 21 de la LIS.
- Deterioros de participaciones financieras dotados durante el ejercicio 2017 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.
- Provisiones fiscalmente no deducibles (Notas 9 y 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 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018 (*)	2017 (*)
Resultado contable antes de impuestos	35.581	35.196
Diferencias permanentes (**)	(60.382)	(31.150)
Resultado contable ajustado	(24.801)	4.046
- Régimen SOCIMI	(74.332)	(26.896)
- Régimen General	49.531	30.942
Resultado contable ajustado al Régimen General	49.531	30.942
- Diferidos de activo no registrados compensados en el ejercicio	(93.868)	(13.768)
Resultado fiscal a Régimen General	(44.337)	17.174
Gasto por impuesto al tipo 25%	-	4.294
Activación escudo	305	(689)
Otros Ajustes	(1.032)	(906)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(727)	2.699
- Por impuesto corriente	-	3.605
- Por impuesto diferido	(727)	(906)

(*) Se calcula gasto por Impuesto de Sociedades para aquel resultado contable que tributa a Régimen General. El resto del resultado contable que tributa bajo régimen especial SOCIMI lo hará bajo el tipo 0% y no genera gasto por impuesto.

(**) No se incluyen 1.149 y 6.691 miles de euros de gastos de ampliación de capital registrados directamente en el patrimonio neto de la sociedad en los ejercicios 2018 y 2017.

Impuestos diferidos de activo –

El detalle del saldo de las cuentas de activos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

31 de diciembre de 2018

Impuestos diferidos de Activo (Base Imponible)	Miles de Euros	
	Base Régimen General	Base SOCIMI
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	5.413.609	-
Deterioro no deducible	-	5.661
Deterioro de cartera no deducible	8	9.350
Gastos financieros no deducibles	396.246	63.015
Amortizaciones no deducibles	8.036	-
Provisiones no deducibles	66.716	14.170
Otros	100	10
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo	5.884.715	92.046
Saldo registrado contablemente (*)	-	-

(*) De acuerdo a lo posteriormente descrito, en la determinación del pasivo por impuesto diferido a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha considerado la aplicación de créditos fiscales por importe de 10.939 miles de euros, toda vez que los mismos se han calculado atendiendo a la tasa efectiva de liquidación estimada del 18,75% (Nota 4-m).

31 de diciembre de 2017

Impuestos diferidos de Activo (Base Imponible)	Miles de Euros	
	Base Régimen General	Base SOCIMI
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	5.379.360	-
Deterioro no deducible	-	287
Deterioro de cartera no deducible	8	2.941
Gastos financieros no deducibles	397.779	22.671
Amortizaciones no deducibles	9.377	-
Provisiones no deducibles	157.712	11.169
Otros	100	-
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo	5.994.336	37.068
Por operaciones en grupo fiscal	3	-
Total operaciones con sociedades del grupo fiscal	3	-
Total diferidos de activo	5.994.339	37.068
Saldo registrado contablemente (*)	-	-

(*) De acuerdo a lo posteriormente descrito, en la determinación del pasivo por impuesto diferido a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha considerado la aplicación de créditos fiscales por importe de 11.000 miles de euros, toda vez que los mismos se han calculado atendiendo a la tasa efectiva de liquidación estimada del 18,75% (Nota 4-m).

Impuesto diferido de activo por pérdidas de ejercicios anteriores a compensar –

La Ley del 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 la tabla siguiente se presentan las bases imponibles negativas (BIN) a 31 de diciembre de 2018 generadas por la Sociedad:

Ejercicio de generación	Miles de Euros
	Bases imponibles Régimen General
2000	12.979
2001	5.468
2003	140
2004	38.516
2005	36
2006	25.053
2007	321.571
2008	1.200.383
2009	865.940
2010	530.183
2011	117.893
2012	85.756
2013	83.618
2014	15.028
2015	2.074.346
2016	145
2017	2.305
2018	34.249
Total	5.413.609

Impuestos diferidos de pasivo –

El detalle del saldo de las cuentas de pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

31 de diciembre de 2018

Impuestos diferidos de Pasivo	Miles de Euros
	Base Imponible
Diferimiento por reinversión pendiente	18.906
Diferido por Fondo comercio financiero	2.470
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	261.004
Créditos fiscales activados	(128.238)
Total	154.142
Pasivos por impuesto diferido(*)	38.823

(*)De los pasivos por impuestos diferidos 38.636 se encuentran registrados en el epígrafe de Pasivos por impuestos diferidos no corrientes y 187 miles de euros se encuentran registrados en el epígrafe "otras deudas con administraciones publicas dentro del pasivo corriente.

31 de diciembre de 2017

Impuestos diferidos de Pasivo	Miles de Euros
	Base Imponible
Diferimiento por reinversión pendiente	19.656
Diferido por Fondo comercio financiero	2.180
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	264.382
Créditos fiscales activados	(129.457)
Total	156.761
Pasivos por impuesto diferido(*)	39.550

(*)De los pasivos por impuestos diferidos 39.363 se encuentran registrados en el epígrafe de Pasivos por impuestos diferidos no corrientes y 187 miles de euros se encuentran registrados en el epígrafe "otras deudas con administraciones publicas dentro del pasivo corriente.

Deducción por reinversión –

Tal y como establece la normativa fiscal vigente, el acogimiento a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios implica el mantenimiento de los activos en los que se materializa la misma durante 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 presenta en la siguiente tabla:

Miles de Euros	2019
Reinversión efectuada por la Sociedad	18.701
Renta asociada	188

Al respecto, los Administradores de la Sociedad consideran que los citados plazos serán cumplidos por la Sociedad.

Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero –

El impuesto diferido atribuible a las plusvalías asignadas en la fusión de Grupo Inmocaral, S.A. con Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, 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 en un 2015 por un tercero independiente (*Loan Agency Services*).

La partida "Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero" recoge, de acuerdo con 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%).

Deducciones pendientes –

El detalle del saldo de las deducciones pendientes de aplicar por insuficiencia de cuota a 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	7.685	7.685
Créditos fiscales por deducción por donaciones	55	55
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	3	3
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	15.683	16.141
Total deducciones pendientes	23.426	23.884
Saldo registrado contablemente	-	-

La naturaleza e importe de deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2018 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 contablemente	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición	2008	6.553	n.a.
	2009	238	n.a.
	2010	227	n.a.
	2011	295	n.a.
	2012	168	n.a.
	2013	69	n.a.
	2014	135	n.a.
Deducción por donación	2010	4	2020
	2011	4	2021
	2012	4	2022
	2013	6	2023
	2014	6	2024
	2015	9	2025
	2016	22	2026
Deducción por formación	2008	1	2023
	2009	1	2024
	2010	1	2025
		7.743	

A 31 de diciembre de 2018, 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	
	Importe	Plazo máximo para su aplicación
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
Total	15.683	

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. La Sociedad presentó en 2015 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 fue comunicado a la Administración Tributaria con fecha 8 de enero de 2016.

Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009 -

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

	Miles de Euros
Prima de emisión	1.126.248
Reserva legal y estatutarias	39.099
Otras reservas:	
Reserva indisponible	169.439
Otras reservas	36.580
Total reservas 31 de diciembre de 2018	1.371.366

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

	Miles de Euros		
	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total
Reservas procedentes del ejercicio 2017:			
Dotación a la reserva legal (Nota 13-c)	-	3.250	3.250
Resultados de Autocartera y Gastos ampliación	-	4.668	4.668
Total	-	7.918	7.918

Adicionalmente la Prima de emisión ha incrementado durante el ejercicio 2018 por importe de 452.191 miles de euros como resultado de las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

	Miles de Euros		
	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total
Dividendo ejercicio 2017	-	29.247	29.247
Total	-	29.247	29.247

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

	Miles de Euros		
	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total
Dividendo ejercicio 2017	48.371	-	48.371
Total	48.371	-	48.371

El dividendo correspondiente al ejercicio 2017 satisfecho en 2018 ha incluido la distribución de 11.326 miles de euros de prima de emisión y de 37.045 miles de euros de reservas procedentes de resultados generados en ejercicios anteriores a la adopción del régimen SOCIMI.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

El acuerdo de distribución de los dividendos del ejercicio 2017 fue adoptado por la Junta General de Accionistas de fecha 24 de mayo de 2018.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Inmueble	Población	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Pedralbes Centre	Barcelona	29-dic-92	1-ene-17
Avda. Diagonal, 530	Barcelona	29-dic-92	1-ene-17
Sant Antoni M ^a Claret, 436	Barcelona	29-dic-92	1-ene-17
Amigó, 11-17	Barcelona	28-dic-94	1-ene-17
Berlín-Numancia	Barcelona	15-abr-97	1-ene-17
Avda. Diagonal, 682	Barcelona	30-dic-97	1-ene-17
P ^o de la Castellana,52	Madrid	28-jul-98	1-ene-17
Vía Augusta, 21-23	Barcelona	26-oct-98	1-ene-17

Inmueble	Población	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Francisco Silvela, 42	Madrid	25-oct-04	1-ene-17
Alfons XII	Madrid	28-mar-00	1-ene-17
Ramírez de Arellano, 37	Madrid	30-nov-99	1-ene-17
Sant Cugat - Sant Joan	Sant Cugat del Vallès	24-dic-99	1-ene-17
Les Glòries - Diagonal	Barcelona	9-jun-00	1-ene-17
Jose Ortega Y Gasset, 100	Madrid	5-jul-00	1-ene-17
Pg. dels Til·lers, 2-6	Barcelona	15-sep-00	1-ene-17
Poeta Joan Maragall	Madrid	18-abr-01	1-ene-17
Avda. Diagonal, 409	Barcelona	9-oct-01	1-ene-17
Parc Central 22@ A.1.6 - A.1.7	Barcelona	17-feb-05	1-ene-17
Recoletos, 37-41	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
Pº de la Castellana, 43	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
Miguel Ángel, 11	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
José Abascal, 56	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
López Hoyos, 35	Madrid	21-oct-05	1-ene-17
Martínez Villergas, 49	Madrid	24-mar-06	1-ene-17
Orense, 46-48	Madrid	27-jun-05	1-ene-17
Pérez Rozas, 25	Santa Cruz de Tenerife	17-jun-02	1-ene-17
Botánico, 8	Puerto de La Cruz	17-jun-02	1-ene-17
Hotel Mojacar	Mojacar	3-jul-06	1-ene-17
Párraco Ramón Glez Guedes, 15	Las Palmas de Gran Canaria	17-jun-02	1-ene-17
Plaza Europa, 42-44	L'Hospitalet Llobregat	30-dic-14	1-ene-17
Príncipe de Vergara, 112-114	Madrid	14-jul-15	1-ene-17
Génova, 17	Madrid	28-jul-15	1-ene-17
Santa Engracia	Madrid	17-dic-15	1-ene-17
José Abascal, 45	Madrid	21-jun-16	1-ene-17
Travessera de Gràcia, 47-49	Barcelona	28-dic-16	1-ene-17
Avda. Diagonal, 609	Barcelona	29-dic-92	1-ene-17
Torre Bcn	Barcelona	31-oct-01	1-ene-17
Travessera de Gràcia, 11	Barcelona	28-dic-94	1-ene-17
Hotel Centro Norte	Madrid	16-oct-02	1-ene-17
Illacuna	Barcelona	6-may-14	1-ene-17
Ricard Roca, 1	Palma de Mallorca	29-dic-92	1-ene-17
Diagonal, 197	Barcelona	4-dic-14	4-dic-14
Park Cugat	Sant Cugat	16-mar-17	16-mar-17
Virto	Alcobendas	28-jul-14	28-jul-14
Cabanillas I	Cabanillas del Campo	29-jul-14	29-jul-14
Azuqueca I	Azuqueca de Henares	30-jul-14	30-jul-14
Rivas	Rivas-Vaciamadrid	24-sep-14	24-sep-14
Guadalix	San Agustín de Guadalix	9-oct-14	9-oct-14
Camarma I	Camarma de Esteruelas	9-oct-14	9-oct-14
Manuel de Falla, 7	Madrid	24-may-16	24-may-16
Ribera de Loira, 28	Madrid	4-dic-14	4-dic-14
Tucumán	Madrid	30-mar-15	30-mar-15
Velázquez, 80 bis	Madrid	22-may-15	22-may-15
Ramírez de Arellano, 15	Madrid	21-jul-15	21-jul-15
Avda. Bruselas, 38	Alcobendas	23-sep-15	23-sep-15
Alcalá, 506	Madrid	23-sep-15	23-sep-15
Las Mercedes Open Park	Madrid	23-sep-15	23-sep-15
Don Ramón de la Cruz, 82	Madrid	8-oct-15	1-may-16
Josefa Valcárcel, 24	Madrid	26-ene-16	26-ene-16
San Fernando Logistics Park I	San Fernando de Henares	24-oct-18	24-oct-18
Sagasta, 31-33	Madrid	17-nov-16	17-nov-16
Alcalá de Henares I	Alcalá de Henares	25-nov-16	25-nov-16
Azuqueca II	Azuqueca de Henares	25-nov-16	25-nov-16
J.I. Luca de Tena, 7	Madrid	23-dic-16	23-dic-16
Miguel Ángel, 23	Madrid	16-ene-17	16-ene-17
Puerto de Somport, 8	Madrid	20-ene-17	2-ene-16

Inmueble	Población	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Sagasta, 27	Madrid	4-abr-17	4-abr-17
Josefa Valcárcel, 40 bis	Madrid	16-nov-17	30-sep-18
Dos Hermanas	Dos Hermanas	30-jul-14	30-jul-14
Valls Logístics	Valls	9-oct-14	9-oct-14
Les Gavarres	Tarragona	4-dic-14	4-dic-14
Constantí	Constantí (Tarragona)	30-jul-15	30-jul-15
Viapark	Vicar (Almería)	14-abr-16	14-abr-16

Participación financiera	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	9-jun-04	1-ene -17
Danieltown, S.L.U.	28-may-15	1-ene -17
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	25-may-16	1-ene -17
Hofinac Real State, S.L.U.	30-jun-16	1-ene -17
Fincas y Representaciones, S.A.U.	29-dic-16	1-ene -17
Colonial Arturo Soria, S.L.	27-sep-17	27-sep-17
L.E. Offices Egeo, S.L.U.	16-ene-18	16-ene-18
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U. (AGISA)	20-dic-17	1-ene-18
Soller, S.A.U.	20-dic-17	1-ene-18
Peñalvento, S.L.U.	31-may-18	31-may-18
Axiare Investments, S.L.U.	6-jul-18	1-ene-18
Venusaur, S.L.U.	2-dic-16	1-ene-18
Chameleon (Cedro) S.L.U.	31-ene-17	31-ene-17

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Todos los inmuebles de la relación anterior computan dentro del 80%.

El balance consolidado de la Sociedad del Grupo Colonial cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica.

18. **Ingresos y gastos**

a) **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	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Arrendamiento de edificios (Nota 4-c)	123.976	70.725
Prestación de servicios	1.587	703
Ingresos por participaciones en empresas del grupo (Nota 4-n)	72.859	29.117
Total	198.422	100.545

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Barcelona	39.475	29.644
Madrid	81.733	40.714
París (*)	62.664	28.603
Otros (**)	14.550	1.584
Total	198.422	100.545

(*) La totalidad del importe corresponde a los ingresos financieros por dividendos procedentes de SFL (Nota 19).

(**) Incluye 10.195 y 514 miles de euros en el año 2018 y 2017, respectivamente, por dividendos de la participación de las distintas filiales españolas (Nota 19).

Los ingresos de los ejercicios 2018 y 2017 incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4-n), que ha supuesto un aumento de la cifra de negocios de 2.653 y 1.742 miles de euros, respectivamente.

b) Gastos de personal -

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

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Sueldos y salarios	12.645	11.219
Seguridad Social a cargo de la Empresa	1.154	883
Otros gastos sociales	1.741	1.612
Aportaciones a planes de pensiones de prestación definida	347	239
Reasignación interna	(740)	(685)
Total	15.147	13.268

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la partida de "Otros gastos sociales" recoge 1.454 y 1.334 miles de euros, respectivamente, correspondientes al importe devengado durante el ejercicio del plan de retribución a largo plazo descrito en la Nota 20-d.

c) 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	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Dotación provisión por insolvencias (Nota 4-g)	8	85
Reversión provisión por insolvencias (Nota 4-g)	(191)	(18)
Dotación provisión para riesgos y gastos (Nota 14)	7.422	7.988
Reversión provisión para riesgos y gastos (Nota 14)	(11.025)	-
Dotación provisión otros saldos comerciales	10	18
Total deterioro/aplicaciones	(3.776)	8.073

d) 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 2018 y 2017 se presenta a continuación:

	Miles de Euros		
	Inmovilizado material (Nota 6)	Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	(4.641)	(118.589)	(123.230)
Dotación	(287)	(694)	(981)
Reversión	-	33.266	33.266
Retiros	-	6.381	6.381
Saldo a 31 de diciembre de 2017	(4.928)	(79.636)	(84.564)
Dotación	-	(20.587)	(20.587)
Reversión	1.630	23.010	24.640
Retiros	-	2.165	2.165
Traspasos	-	6.601	6.601
Saldo a 31 de diciembre de 2018	(3.298)	(68.447)	(71.745)

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

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Dotaciones inmovilizado	(20.587)	(981)
Aplicaciones inmovilizado	24.640	33.266
Total deterioro/aplicaciones	4.053	32.285

e) Resultados por enajenaciones y otros

El epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Resultados por enajenaciones:		
Inmovilizado material	-	12
Inversiones Inmobiliarias	20.705	298
Total resultados por enajenación de activos	20.705	310
Otros (bajas por sustitución):		
Inmovilizado intangible (Nota 5)	(1.260)	-
Inmovilizado material (Nota 6)	(520)	(96)
Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	(5.102)	(8)
Total otros (bajas sustitutivas)	(6.882)	(96)
Total	13.823	214

El resultado procedente de enajenaciones de activos de la Sociedad durante los ejercicios 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Precio de venta	388.930	5.612
Valor Neto de los activos (Nota 7)	(358.003)	(4.642)
Costes indirectos y otros	(10.222)	(660)
Resultado neto por venta de activos	20.705	310

f) Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2018 y 2017 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Ingresos financieros y otros	127	89
Ingresos participaciones en instrumentos de patrimonio	-	3.681
Costes financieros capitalizados (Nota 7)	755	857
Ingresos financieros empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	1.744	268
Total Ingresos financieros	2.626	4.895
Intereses de deudas y obligaciones	(64.913)	(37.563)
Gastos formalización deudas periodificadas (Nota 15-g)	(3.727)	(2.045)
Intereses de derivados	(1.667)	-
Gastos asociados a la recompra de obligaciones	(7.303)	-
Gastos asociados a la cancelación de préstamos	(6.223)	(2.242)
Otros gastos financieros	(140)	(108)
Gastos financieros empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	(422)	(193)
Total Gastos financieros	(84.395)	(42.151)
Variación activos financieros disponibles para la venta (Nota 9-c)	15.638	-
Variación en instrumentos derivados (Nota 10)	(4.329)	(2)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	11.309	(2)
Deterioro participación financiera Hofinac Real Estate, S.L.U	-	803
Deterioro participación financiera Fincas y Representaciones, S.A.U.	-	2.359
Deterioro participación financiera Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	-	5.010
Deterioro participación financiera Utopicus Innovación Cultural, S.L. (Nota 9)	(3.057)	(2.937)
Deterioro participación financiera Colonial Trámit, S.L.U. (Nota 9)	(2)	(3)
Deterioro participación financiera Colonial Invest, S.L.U. (Nota 9)	(2)	(2)
Deterioro participación financiera Axiare Investments, S.L. (Nota 9)	(3.197)	-
Deterioro participación financiera Axiare Properties, S.L. (Nota 9)	(2)	-
Deterioro participación financiera Axiare I+D+I, S.L.U. (Nota 9)	(149)	-
Aplicación provisión para riesgos y gastos (Nota 14)	10.127	368
Deterioro de créditos con la sociedad DUE (Nota 10)	(10.270)	(368)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(6.552)	5.230
Venta instrumentos financieros derivados (Nota 9)	-	6
Resultado por enajenaciones y otros	-	6
Total Resultado Financiero (Beneficio/Pérdida)	(77.012)	(32.022)

19. **Operaciones y saldos con partes vinculadas**

a) **Operaciones con partes vinculadas -**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	Servicios prestados	Dividendos recibidos	Ingresos por intereses financieros	Gastos por intereses financieros
Torre Marenostrom, S.L.	181	756	-	-
Colonial Tramat, S.L.U.	2	-	-	-
Colonial Invest, S.L.U.	2	-	-	-
Danieltown Spain, S.L.U.	72	-	367	-
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	62	9	319	-
Hofinac Real Estate, S.L.U.	151	4.406	-	(422)
Fincas y Representaciones, S.A.U.	101	919	-	-
Inmocol Torre Europa, S.A.	219	-	-	-
Colonial Arturo Soria, S.L.U.	67	425	-	-
LE Offices EGEO, S.A.U.	213	41	-	-
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U.	61	-	-	-
Soller, S.A.U.	61	428	-	-
Peñalvento, S.L.U.	62	3.211	602	-
Axiare Investments, S.L.U.	30	-	-	-
Venusaur, S.L.U.	37	-	313	-
Chameleon (Cedro), S.L.U.	30	-	143	-
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	63	-	-	-
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	62.664	-	-
Total ejercicio 2018	1.414	72.859	1.744	(422)

Ejercicio 2017

	Miles de Euros			
	Servicios prestados	Servicios prestados	Servicios prestados	Servicios prestados
Torre Marenostrom, S.L.	162	514	-	-
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	28.603	-	-
Danieltown Spain, S.L.U.	60	-	183	-
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	60	-	85	-
Hofinac Real Estate, S.L.U.	122	-	-	(193)
Fincas y Representaciones, S.A.U.	84	-	-	-
Inmocol Torre Europa, S.A.	137	-	-	-
Colonial Arturo Soria, S.L.U.	15	-	-	-
Total ejercicio 2017	640	29.117	268	(193)

Adicionalmente a las transacciones detalladas en el cuadro anterior, durante el ejercicio 2017 la Sociedad recibió un dividendo extraordinario con cargo a reservas de Torre Marenostrom por importe 1.411 miles de euros, que fue registrado minorando el coste de la participación financiera (Nota 9).

b) Saldos con partes vinculadas –

El importe de los saldos con partes vinculadas registrados en el balance de situación, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros				
	Cuentas a cobrar corrientes	Créditos concedidos no corrientes	Créditos concedidos corrientes	Deudas con empresas del Grupo no corrientes	Deudas con empresas del Grupo corrientes
Torre Marenostrum, S.L.	17	-	30	-	-
Danieltown Spain, S.L.U.	624	13.524	43	-	-
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	17.742	13.424	-	-	(10)
Hofinac Real Estate, S.L.U.	31	-	82	(17.017)	-
Fincas y Representaciones, S.A.U.	2.706	-	-	-	(99)
Inmocol Torre Europa, S.A.	22	-	-	(7.500)	-
Colonial Arturo Soria, S.L.U.	6	12.159	11	-	-
LE Offices Egeo, S.A.U.	6	28.182	-	-	(1.499)
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U.	6	-	-	(17.029)	(1.995)
Soller, S.A.U.	637	-	-	(3.296)	(2)
Peñalvento, S.L.U.	1.366	21.313	-	-	(1)
Axiare Investments, S.L.	6	24.500	-	-	-
Axiare Properties, S.L.	-	-	1	-	-
Axiare I+D+i, S.L.U.	-	500	500	-	-
Venasur, S.L.U.	6	14.152	-	-	-
Chameleon (Cedro), S.L.U.	6	25.062	3.523	-	(3.047)
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	22	3.200	-	-	-
Total	23.203	156.016	4.190	(44.842)	(6.653)

Ejercicio 2017

	Miles de Euros				
	Cuentas a cobrar corrientes	Créditos concedidos no corrientes	Créditos concedidos corrientes	Deudas con empresas del Grupo no corrientes	Deudas con empresas del Grupo corrientes
Torre Marenostrum, S.L.	16	-	-	-	-
Danieltown Spain, S.L.U.	73	12.486	-	-	(25)
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	73	6.035	152	-	(23)
Hofinac Real Estate, S.L.U.	12	-	18	(10.594)	-
Fincas y Representaciones, S.A.U.	8	-	22	-	-
Inmocol Torre Europa, S.A.	22	-	-	(7.500)	-
Colonial Arturo Soria, S.L.	6	13.159	-	-	-
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U.	-	11.495	-	-	-
Peñalvento, S.L.U.	-	22.577	-	-	-
Total	210	65.752	192	(18.094)	(48)

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

a) *Composición del Consejo de Administración de la Sociedad*

A 31 de diciembre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 10 hombres y 1 mujer mientras que a 31 de diciembre de 2017 estaba formado por 9 hombres y 1 mujer.

A 31 de diciembre de 2018 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. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero	Dominical
D. Adnane Mousannif	Consejero	Dominical
D. Carlos Fernández González	Consejero	Dominical
D. Javier López Casado	Consejero	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Consejero	Dominical
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador	Independiente
Dña. Ana Sainz de Vicuña	Consejera	Independiente
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero	Independiente
D. Luis Maluquer Trepal	Consejero	Independiente

Con fecha 24 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas ha nombrado como nuevo Consejero Dominical a D. Javier López Casado.

Con fecha 24 enero de 2019 ha causado baja Dña. Ana Sainz de Vicuña. En la misma fecha, ha sido nombrada nueva Consejera Independiente Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain.

Durante el ejercicio 2017 causo baja el consejero D. Juan Villar-Mir de Fuentes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del ejercicio 2018 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.

b) *Retribuciones del Consejo de Administración*

Las retribuciones devengadas durante los ejercicios 2018 y 2017 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	3.347	4.866
Dietas:	561	580
Dietas de los Consejeros	537	557
Dietas adicionales del Presidente y Vicepresidente	24	23
Remuneraciones fijas:	780	780
Retribución de los Consejeros	505	495
Retribución adicional miembros de la Comisión de Auditoría y Control	125	135
Retribución adicional miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	150	150
Total	4.688	6.226
Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos (*):	3.347	4.866

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

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, 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 369 y 393 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 180 y 178 miles de euros en 2018 y 2017, respectivamente.

Adicionalmente a lo expuesto en el párrafo anterior, la Sociedad 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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.

c) 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 2018 y 2017 la alta dirección de la Sociedad está formada por 2 hombres y 2 mujeres.

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el ejercicio 2018 ascienden a 1.411 miles de euros. Adicionalmente han recibido 1.436 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (1.818 y 988 miles de euros, respectivamente, durante el ejercicio 2017).

El Consejo de Administración celebrado el 27 de julio de 2016 aprobó la concesión a un miembro de la alta dirección de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad ha registrado una aportación anual por dicho concepto en el epígrafe de "Gasto de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias de 62 y 61 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, un miembro de la alta dirección tiene firmada una cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

d) 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, SOCIMI, 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 de este hasta que hayan transcurrido tres años desde la fecha de entrega, salvo las necesarias para hacer frente a los impuestos derivados del devengo de estas.

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 2018 y 2017, se ha registrado en el epígrafe "Gasto personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias 1.454 y 1.334 miles de euros (Nota 18-b), respectivamente, para cubrir dicho plan de incentivos.

Con fecha 25 de abril de 2018, la Sociedad ha liquidado las obligaciones pendientes correspondientes al cumplimiento del plan, una vez el Consejo de Administración ha determinado el número de acciones a entregar a los beneficiarios del Plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2017, el cual se situó en 348.394 acciones (Nota 13-d). Con fecha 26 de mayo de 2018, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 195.100 acciones fueron entregadas a los miembros del Consejo de Administración y 153.294 a miembros de la alta dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.828 y 1.436 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 26 de abril de 2017, la Sociedad liquidó las obligaciones pendientes correspondientes al cumplimiento del plan, una vez el Consejo de Administración ha determinado el número de acciones a entregar a los beneficiarios del Plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2016, el cual se situó en 313.934 acciones (Nota 13-d). Con fecha 26 de abril de 2017, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 175.814 acciones fueron entregadas a los miembros del Consejo de Administración y 138.140 a miembros de la alta dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.257 y 988 miles de euros, respectivamente.

e) Prórroga de la duración del plan de retribución a largo plazo vinculado al cumplimiento de diversos indicadores de gestión

Con fecha 29 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas aprobó prorrogar la duración de la aplicación del plan de entrega de acciones aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha 21 de enero de 2014 por un periodo de 2 años adicionales, todo ello en los mismos términos y condiciones.

21. Otra información

a) Personal

El número de personas empleadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2018 y 2017, distribuido por categorías y género, es el siguiente:

	N.º empleados a 31 de diciembre				N.º Medido de empleados			
	2018		2017		2018		2017	
Categoría profesional	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	5	4	5	3	5	4	5	3
Técnicos titulados y Mandos intermedios	14	7	11	8	13	8	12	6
Administrativos	22	43	14	32	18	38	14	33
Total	41	54	30	43	36	50	31	42

Asimismo, la Sociedad tiene empleada, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, 1 mujer con una discapacidad mayor o igual del 33%.

b) Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas, correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017 de la Sociedad, prestados por el auditor principal (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.) han ascendido a los siguientes importes:

Descripción	Miles de Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Servicios de auditoría	414	223
Otros servicios de verificación	151	88
Total servicios de auditoría y relacionados	565	311
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Otros servicios	20	82
Total servicios profesionales	20	82

Los honorarios por otros servicios de verificación incluyen 149 miles de euros correspondientes a servicios prestados a la Sociedad en concepto de emisión de *comfort letters* e informes de procedimientos acordados sobre ratios ligados a contratos de financiación y e informe de procedimientos acordados sobre el valor liquidativo de activos (88 miles de euros en 2017). Adicionalmente, el auditor de la Sociedad ha realizado servicios a sociedades dependientes sobre procedimientos acordados sobre ratios ligados a contratos de financiación por importe de 2 miles de euros.

c) Gestión del capital: Política y objetivos

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

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un importante nivel de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo.

La estructura financiera de la Sociedad requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento, con el objetivo de asegurar la continuidad de sus sociedades como negocios rentables y poder maximizar el retorno a los accionistas.

Con fecha 5 de octubre de 2016 la Sociedad Dominante registró en la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) un programa EMTN (*European Medium Term Note*) por importe de 3.000.000 miles de euros, ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses. Con fecha 27 de noviembre de 2018, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) ha aprobado la inscripción en los registros oficiales del Folleto de Base de Renta Fija (*Euro Medium Term Note Programme*) de la Sociedad.

Con fecha 23 de diciembre de 2018, la Sociedad formalizó la emisión de un programa *Euro Commercial Paper* para emitir pagarés hasta un máximo de 300.000 miles de euros, ampliables hasta los 500.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses (Nota 24). A 31 de diciembre de 2018 no se habían emitido pagares.

Las diversas emisiones de obligaciones realizadas en los últimos ejercicios han permitido a la Sociedad financiar operaciones corporativas y adquisiciones de activos inmobiliarios realizadas en estos ejercicios, reducir el coste financiero de su deuda, así como ampliar y diversificar los vencimientos de la misma. La financiación de la Sociedad está concedida en su totalidad a largo plazo y estructurada de tal forma que permita desarrollar el plan de negocio que la sustenta.

Política de gestión de riesgos financieros –

La Sociedad realiza una gestión eficiente de los riesgos financieros con el objetivo de disponer de una adecuada estructura financiera que permita mantener altos niveles de liquidez, minimizar el coste de financiación, disminuir la volatilidad por cambios de capital y garantizar el cumplimiento de sus planes de negocio.

- Riesgo de tipo de interés: La política de gestión del riesgo tiene el objetivo de limitar y controlar el impacto de las variaciones de los tipos de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo el nivel de endeudamiento y el coste global de la deuda acordes con la calificación crediticia de la Sociedad.

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 la Sociedad es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la normativa contable para ser considerados como cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2018, el porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 90% en España y 93% en Francia (a 31 de diciembre de 2017 93% y 85%, respectivamente).

- Riesgo de liquidez: Para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos la Sociedad realiza, partiendo del presupuesto anual de tesorería, el seguimiento mensual de las previsiones de tesorería.

La Sociedad considera los siguientes factores mitigantes para la gestión del riesgo de liquidez: (i) la generación de caja recurrente en los negocios en los que la Sociedad basa su actividad; (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y (iii) la calidad de los activos de la Sociedad.

Eventualmente pueden producirse excesos de tesorería que permiten tener líneas de crédito sin disponer o bien depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad dispone de líneas de financiación disponibles suficientes para atender sus vencimientos a corto plazo. La Sociedad no contrata productos financieros de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

- 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.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades (Nota 9-a). 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 2018 asciende a 4.811.309 miles de euros, el beneficio consolidado atribuible asciende a 524.763 miles de euros, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 11.487.314 y 348.273 miles de euros, respectivamente.

22. 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.

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	29	30
Ratio de operaciones pagadas	28	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	50	29
	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	159.620	67.232
Total pagos pendientes	6.202	3.803

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que se incluyen los datos relativos a las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del balance de situación adjunto.

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación establece que el periodo máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013 es de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

23. Combinaciones de negocios

Con fecha 28 de diciembre de 2017, la Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizó la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. presentada por la Sociedad el día 24 de noviembre de 2017, al entender ajustados sus términos a las normas vigentes y considerar suficiente el contenido del folleto explicativo.

La oferta se dirigió al 100% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. compuesto por 79.062.486 acciones, admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil, excluyendo 22.762.064 acciones, representativas del 28,79% del capital social que han sido inmovilizadas por el oferente. En consecuencia, la oferta se extendió de forma efectiva a la adquisición de 56.300.422 acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., representativas del 71,21% del capital social.

El precio ofrecido fue de 18,36 euros por acción, resultado de minorar del precio inicialmente ofertado de 18,50 euros por acción el importe del dividendo satisfecho por Axiare con posterioridad al anuncio de la OPA, por importe de 0,14 euros por acción.

Con fecha 28 de diciembre de 2017 se publicó el primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, correspondiente a la oferta pública de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. formulada por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. En consecuencia, con lo anterior, y de acuerdo con los términos fijados en el folleto explicativo de la referida oferta, el plazo de aceptación se extendió desde el día 29 de diciembre de 2017 hasta el día 29 de enero de 2018, ambos incluidos.

Con fecha 2 de febrero de 2018, la Comisión Nacional del Mercado de Valores hizo público el resultado de la OPA, la cual fue aceptada por 45.912.569 acciones representativas del 81,55% de las acciones a que se dirigía la OPA

y al 58,07% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. Con ello, considerando las acciones ya poseídas previamente por la Sociedad, ésta pasó a ostentar 68.674.633 acciones, representativas del 86,86% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

Con fecha 24 de mayo de 2018 la Junta General de Accionistas de la Sociedad y con fecha 25 de mayo de 2018 la Junta General de Accionistas de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. aprobaron la fusión por absorción de Axiare por parte de la Sociedad y la disolución sin liquidación y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la Sociedad con efectos contables desde el 2 de febrero de 2018.

Con fecha 4 de julio de 2018 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión otorgada en fecha 2 de julio de 2018 entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (absorbente) y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (absorbida). En este sentido, para atender el canje de la fusión, la Sociedad ha emitido 19.273.622 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representativas de un 4,43% del capital social de Colonial antes de la fusión, para su entrega a los accionistas de Axiare conforme al régimen y procedimiento de canje establecido al efecto. El importe total de la ampliación ha ascendido a 157.909 miles de euros, de los cuáles 48.184 miles de euros corresponden a capital social y 109.725 miles de euros a prima de emisión (Nota 13). Las nuevas acciones han sido admitidas a negociación con fecha 9 de julio de 2018.

Un resumen de los activos y pasivos de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. incorporados en la fusión según se desprenden de su balance de situación a 2 de febrero de 2018, es el siguiente:

ACTIVO	02.02.2018
Activo no corriente:	
Inmovilizado intangible	1.298
Inmovilizado material	656
Inversiones inmobiliarias	1.085.203
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes	127.016
Inversiones financieras no corrientes	21.326
Total Activo no corriente	1.235.499
Activo corriente:	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13.983
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes	3.586
Inversiones financieras corrientes	207
Periodificaciones a corto plazo	4.167
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	149.941
Total Activo corriente	171.884
TOTAL ACTIVO	1.407.383

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	02.02.2018
Patrimonio neto:	
Fondos propios-	754.747
Ajustes por cambio de valor-	(4.562)
Total Patrimonio neto	750.185
Pasivo no corriente:	
Deudas no corrientes-	569.597
Total Pasivo no corriente	569.597
Pasivo corriente:	
Deudas a corrientes	14.439
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	72.011
Periodificaciones a corto plazo	1.151
Total Pasivo corriente	87.601
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.407.383

El importe neto de la cifra de negocios y el beneficio de explotación obtenido por Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2107 ascendió a 61.776 miles de euros y 17.615 miles de euros, respectivamente.

Como consecuencia de la fusión entre la Sociedad y la sociedad absorbida y de acuerdo con la aplicación de las normas de formulación de cuentas anuales consolidadas, la diferencia positiva de fusión resultante de la diferencia entre el coste de adquisición de la sociedad absorbida y sus fondos propios ha sido asignada a los distintos epígrafes de activo y pasivo como sigue:

	Miles de Euros
Valor neto contable de la participación antes de la fusión:	1.207.645
Importe ampliación de capital por fusión:	157.909
Patrimonio neto de la sociedad absorbida	(750.185)
Diferencia positiva de fusión	615.369
<i>Diferencia asignada a:</i>	
Inmovilizado material	(79)
Inversiones inmobiliarias	408.496
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes	21.235
Inversiones financieras corrientes	9.966
Deudas corrientes – Otros pasivos financieros corrientes	(651)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(127)
Fondo de comercio	176.529

Para la estimación del valor razonable de los activos netos de la cartera inmobiliaria de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, se ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes de los activos inmobiliarios adquiridos a 31 de diciembre de 2017.

24. Hechos Posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se han producido los siguientes hechos relevantes:

- Entre el día 1 de enero y el 25 de febrero de 2019, la Sociedad ha realizado varias emisiones de pagarés de empresa a corto plazo, por importe conjunto de 172.000 miles de euros.
- Con fecha 31 de enero de 2019, y una vez cumplidas todas las obligaciones por las partes, se ha ejecutado la enajenación del Hotel Centro Norte (Nota 11), por un precio de 27.500 miles de euros, de los cuales 2.750 miles de euros habían sido percibidos por la Sociedad en concepto de anticipo a cuenta.
- Durante los meses de enero y febrero de 2019, la Sociedad ha cancelado 206 millones de euros de deuda procedente de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. Adicionalmente, se ha formalizado un préstamo sostenible por importe de 75 millones de euros cuyo margen va referenciado a la valoración ESG.

ANEXO

INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO

Ejercicio 2018	Domicilio	Miles de Euros					% Participación	Miles de Euros
		Capital	Reservas, prima de emisión y dividendo a cuenta	Resultado	Ajustes por cambio de valor	Dividendo (Nota 19)		Coste (Nota 9)
Torre Marenostrom, S.L. (*)	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	5.334	9.474	1.868	(987)	756	55%	24.790
Colonial Tramat, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	3	12	(2)	-	-	100%	23
Colonial Invest, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	3	3	(2)	-	-	100%	13
Danieltown Spain, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	541	22.504	(678)	-	-	100%	30.038
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	63	21.708	(79)	-	9	100%	49.355
Hofinac Real Estate, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	24.943	139.278	5.626	-	4.406	100%	202.000
Fincas y Representaciones, S.A.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	926	1.808	176	-	919	100%	46.681
Inmocol Torre Europa, S.A. (*)	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	12.500	(61)	(90)	-	-	50%	10.080
Colonial Arturo Soria, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	3	12.026	1.482	-	425	100%	20.624
LE Offices Egeo, S.A.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	60	36.030	2.167	-	41	100%	51.222
Almacenes Generales Internac., S.A.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	2.083	31.845	7.062	-	-	100%	101.304
Soller, S.A.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	2.524	8.093	(30)	-	428	100%	79.016
Peñalvento, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	2.400	615	(177)	-	3.211	100%	20.755
Axiare Investments, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	1.503	2.507	(78)	-	-	100%	18.067
Axiare Properties, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	3	(1)	(4)	-	-	100%	2
Axiare I+D+I, S.L.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	3	146	(835)	-	-	100%	149
Venusaur, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	3	62.658	(1.767)	(899)	-	100%	63.001
Chameleon (Cedro), S.L.U.	C/ Rosario Pino, 14-16, Madrid (España)	453	4.277	1.479	-	-	100%	24.056
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	C/ Duque de Rivas 5, Madrid (España)	8	4.876	(2.869)	-	-	83,47%	7.634
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (**)	42, rue Washington, París (Francia)	93.058	3.565.161	351.636	-	62.664	81,71%	2.260.013

* Sociedad auditada por PricewaterhouseCoopers

** Sociedad coauditada por PricewaterhouseCoopers y Deloitte & Associés

INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO

Ejercicio 2017	Domicilio	Miles de Euros					% Participación	Miles de Euros
		Capital	Reservas, prima de emisión y dividendo a cuenta	Resultado	Ajustes por cambio de valor	Dividendo (Nota 19)		Coste (Nota 9)
Torre Marenostum, S.L. (*)	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	5.334	9.322	1.525	(954)	514	55%	24.790
Colonial Tramat, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	3	4	(2)	-	-	100%	13
Colonial Invest, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	3	5	(2)	-	-	100%	13
Danielstown Spain, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	541	22.844	(340)	-	-	100%	30.038
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	63	21.707	10	-	-	100%	49.355
Hofinac Real Estate, S.L. (*)	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	24.943	138.789	4.896	-	-	100%	202.000
Fincas y Representaciones, S.A.U.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	926	1.579	1.149	-	-	100%	46.681
Inmocol Torre Europa, S.A. (*)	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España)	12.500	-	(61)	-	-	50%	10.080
Colonial Arturo Soria, S.L.	Avda. Diagonal 532, Barcelona (España) Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	12.026	425	-	-	100%	19.747
Almacenes Generales Internac., S.A.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	2.083	36.008	(3.414)	-	-	100%	100.124
Soller, S.A.U.	Pº de la Castellana 52, Madrid (España)	2.524	8.093	428	-	-	100%	78.096
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	C/ Duque de Rivas 5, Madrid (España)	252	1.038	(405)	-	-	69,60%	3.634
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (**)	42, rue Washington, París (Francia)	93.058	587.202	272.390	-	28.603	58,56%	1.511.370

* Sociedad auditada por PricewaterhouseCoopers

** Sociedad coauditada por PricewaterhouseCoopers y Deloitte & Associés

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Informe de gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018

1. Situación de la Sociedad

Situación del mercado de alquiler España

Barcelona

Durante el 4º trimestre del ejercicio se firmaron 65.000m², cifra un 40% superior al promedio de los últimos cinco años. De este modo, Barcelona finalizó el ejercicio 2018 con una contratación acumulada de 366.000m², cifra superior al ejercicio anterior y que confirma la tendencia positiva del mercado de alquiler. La tasa de disponibilidad ha mantenido su tendencia a la baja, gracias al buen comportamiento de la demanda interna, factor clave para el crecimiento del mercado de oficinas. A día de hoy la tasa de disponibilidad se sitúa en un 5,7%, situándose en la más baja de la última década. En la zona CBD, ésta se ha reducido hasta llegar al 2,1%. La escasez de oferta futura y la solidez de la demanda que sufren alguna de las zonas de la ciudad está impulsando las rentas, en consecuencia, la renta prime se sitúa en 25,25€/m²/mes lo que supone un crecimiento interanual del 8,6%. Las previsiones a largo plazo siguen siendo alcistas, situando a Barcelona como una de las ciudades con mayor crecimiento de rentas esperado en Europa.

Madrid

En el mercado de oficinas de Madrid, se firmaron 122.000m² durante el cuarto trimestre, cifra sustancialmente superior al promedio de los últimos cinco años. En total, Madrid ha acumulado cerca de 486.000m² de contratación de oficinas en el ejercicio 2018. La tasa de disponibilidad se ha situado en el 10,5%, en línea con la del año pasado, debido a la entrada en explotación de algún proyecto. En la zona CBD, la tasa de disponibilidad ha bajado alcanzando los niveles del 6,7%. Esta bajada hace cada vez más complicado encontrar espacios de calidad situados en el centro de la ciudad, por lo que ejerce presión de la demanda activa empuja las rentas al alza, por lo que la renta prime sigue en crecimiento dejándola a un valor de 34,50€/m²/mes. Cabe destacar que Madrid se sitúa como una de las ciudades con mayor previsión de crecimiento de renta en Europa.

París

En el mercado de oficinas de París, la contratación de oficinas del ejercicio 2018 ha alcanzado los 2.540.000m², cifra que sigue superando la media de los últimos 10 años. La oferta de stock de oficinas disponibles cae por debajo de los 3 millones de m², un 10% menos de la disponible hace año. Con este descenso de la oferta la desocupación se sitúa en el nivel más bajo desde 2009. En la zona CBD, la desocupación se sitúa en el 1,4%. Como consecuencia, continúan aumentando las rentas Prime, alcanzando niveles por encima de los 810€/m²/año.

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

Estructura organizativa y funcionamiento

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

La compañía tiene una capitalización de mercado de aproximadamente 4.500 millones de euros con un free float en entornos del 60% y gestiona un volumen de activos de más de 11.000 millones de euros.

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

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

- Un modelo de negocio focalizado en la transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones prime, principalmente el CBD (Central Business District).

- Máximo compromiso en la creación de oficinas que responden a las mejores exigencias del mercado, con especial énfasis en la eficiencia y en la sostenibilidad.

- Una estrategia paneuropea diversificada en los mercados de oficinas de Barcelona, Madrid y París.

- Una estrategia de inversión que combina adquisiciones “Core” con adquisiciones “Prime Factory” con componentes “value added”.

- Un enfoque claramente industrial inmobiliario para capturar una creación de valor superior a la media del mercado.

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

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

En los últimos tres años, el grupo ha ejecutado exitosamente su programa de adquisiciones realizando inversiones por más de 2.200 millones de euros (importes comprometidos incl. capex futuro). Todas las adquisiciones corresponden a activos en buenas ubicaciones con buenos fundamentales, potencial de retorno adicional través de reposicionamiento inmobiliario y siempre manteniendo siempre la máxima disciplina financiera.

El Grupo Colonial dispone a cierre del ejercicio 2018 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de “Investment Grade”. El LTV del Grupo se sitúa en un 39,3% a diciembre 2018.

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

- Una estructura de capital sólida con una clara vocación de mantener los máximos estándares de calificación crediticia – investment grade

- Una rentabilidad atractiva para el accionista en base a una rentabilidad recurrente combinado con una creación de valor inmobiliaria a partir de iniciativas “value added”.

2. Evolución y resultado de los negocios

Introducción

A 31 de diciembre de 2018, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 347 millones de euros, correspondientes al negocio de alquiler.

El beneficio de explotación ha sido de 276 millones de euros.

La revalorización de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Jones Lang Lasalle y CB Richard Ellis, en España, y Jones Lang Lasalle y Cushman & Walkfield en Francia al cierre anual, ha sido de 702 millones de euros. Este ajuste, registrado tanto en Francia como en España, es fruto de un incremento del valor en términos homogéneos del 8% de los activos de alquiler en explotación respecto diciembre 2017 (15% en España y en 5% en Francia).

El gasto financiero neto ha sido de 142 millones de euros.

Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado atribuible a los minoritarios (153 millones de euros), el resultado después de impuestos atribuible a la Sociedad asciende a 525 millones de euros de beneficio.

Resultados del ejercicio

Los hechos más destacables del negocio de alquiler se resumen a continuación:

El año 2018 ha sido excelente para el Grupo Colonial con un retorno total para el accionista del +19% debido a un incremento del EPRA NAV por acción del +17% en combinación con una rentabilidad por dividendo del +2%.

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

Con fecha 9 de julio de 2018 se ha materializado la fusión de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., operación que ha permitido consolidar el liderazgo en oficinas prime de Grupo Colonial ofreciendo a nuestros clientes más de 1,2 millones de m² sobre rasante de edificios de oficinas, a través de 73 activos en las mejores ubicaciones de Madrid, Barcelona y París.

La fusión de ambas compañías constituye un evento transformacional en el plan estratégico, acelerando el crecimiento del Grupo con la incorporación de un portfolio de oficinas de máxima calidad en España.

La acertada estrategia del Grupo se ve reflejada en todos los apartados de los resultados financieros y operativos del año 2018:

- > Retorno total para el accionista del +18% anual
- > Net Asset Value de 10,03 €/acción, +17% vs. año anterior
- > Valor de los activos de 11.348 millones de euros, + 22% (+8% like for like)
- > Ingresos por rentas correspondientes al negocio de alquiler 347 millones de euros, +23%
- > Resultado neto atribuible a la Sociedad Dominante de 525 millones de euros, 1,17€/acción
- > Resultado neto recurrente atribuible a la Sociedad Dominante asciende a 101 millones de euros, +22%

El Grupo resultante de la fusión ha obtenido unos resultados operativos muy sólidos, capturando fuertes incrementos de rentas en todos los mercados

- > Captura de crecimientos en rentas firmadas +8% vs renta de mercado a diciembre del 2017 +26% de "release spread"
- > Sólidos niveles de ocupación del 96%

Aumento del resultado recurrente

El resultado neto recurrente atribuible a la Sociedad Dominante asciende a 101 millones de euros, un aumento del 22%, respecto al año anterior, que se explica principalmente por tres elementos:

1. Un sólido incremento de los ingresos por rentas de un +5% interanual.
2. Una mejora del resultado financiero.
3. Un menor gasto del impuesto sobre sociedades.

Crecimiento de los Ingresos por Rentas

Grupo Colonial ha logrado un crecimiento de los ingresos por rentas del 5% "like for like" respecto al cierre del año anterior, situándose entre los incrementos más altos del sector.

Los ingresos por rentas han aumentado en España un 4% like for like, gracias al fuerte resultado del portfolio. El portfolio de París ha aumentado un 5% like for like apoyado en contratos firmados en los edificios de Washington Plaza, Cézanne Saint Honoré, 103 Grenelle & Percier.

Creación de valor inmobiliaria

El Valor de los activos a 31 de diciembre de 2018 asciende 11.348 millones de euros (11.915 millones de euros incluyendo "transfer costs") con un incremento del +22% interanual tras la integración de Axiare.

En términos comparables "like for like" el aumento del valor de la cartera ha sido del +8% interanual, con crecimientos sólidos en todos los segmentos de la cartera de activos.

Destacan los inmuebles de oficinas de Barcelona con un incremento anual del +19% "like for like" y Madrid con +12% "like for like", ambos impulsados por importantes crecimientos de los precios de alquiler conseguidos a lo largo del 2018.

El portfolio de París ha aumentado un +5,5% "like for like" en el año 2018, crecimiento muy superior a la mayoría de competidores.

Solidos fundamentales en todos los segmentos

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

Contrataciones con importantes crecimientos en rentas

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

Durante el ejercicio 2018, Grupo Colonial ha formalizado 103 contratos de alquiler correspondiente a más de 175.000m² y a rentas anuales de 43 millones de euros.

En Barcelona se han firmado rentas un +10% superiores a las rentas de mercado, en la cartera de Madrid un +8% y en la cartera de París un +5%. Asimismo, el aumento de los precios de alquiler en las renovaciones ("Release Spread") en el este ejercicio ha sido de doble dígito: Barcelona +23%, Madrid +29% y en París un +14%.

Elevados niveles de ocupación

La desocupación total de Grupo Colonial (incluyendo todos los usos: oficinas, comercial y logístico) a cierre del ejercicio 2018 se sitúa en niveles del 4%. Destaca la cartera de oficinas de Barcelona y París con unas ratios de desocupación del 1%.

La cartera de oficinas de Madrid tiene a cierre del año 2018 una desocupación del 11%; 7% corresponden a la cartera de Axiare; 1% de la desocupación corresponde a los recién entregados proyectos de Discovery Building y The Window y el resto de la cartera de Madrid tiene una desocupación del 2%. La desocupación del portfolio Madrid alcanza un 7%, debido principalmente a nuevos metros disponibles por la entrega del proyecto Discovery. Excluyendo este nuevo producto el resto del portfolio de Madrid tiene una desocupación del 2%.

La cartera logística de Grupo Colonial, a cierre del ejercicio 2018, presenta una desocupación del 14%, debido principalmente a la entrada en explotación de la primera fase del proyecto situado en San Fernando de Henares.

Gestión activa del portfolio & vectores de crecimiento

Grupo Colonial dispone de un atractivo perfil de crecimiento que se basa en los siguientes vectores:

A. Fusión & integración de Colonial-Axiare



Colonial ha finalizado en tiempo record la fusión e integración de Axiare consolidando su liderazgo en oficinas prime en España y Europa a través de la creación de una plataforma de crecimiento fuerte con una única exposición a CBD en Europa.

La integración de ambas compañías ha permitido identificar e implementar importantes fuentes de creación de valor, que solo se reflejan parcialmente en las cifras del 2018 y se cristalizarán plenamente en los próximos trimestres:

1. Consolidación del liderazgo de Oficinas Prime
 - Más de 347 millones de euros de ingresos por rentas correspondientes al negocio recurrente con 154 millones de euros en España
 - Más de 11.300 millones de euros de valor de activos con 4.779 millones de euros en España
 - 75% de valor de oficinas en CBD
2. Integración de los procesos en la cadena de valor inmobiliaria del Grupo Colonial
 - Profesionalización e internalización del circuito comercial y de proveedores
 - Optimización de los sistemas de información
 - Integración de 8 personas de Axiare en Grupo Colonial
3. Optimización de la cartera de activos resultante
 - Definición de un Business Plan revisado activo por activo
 - Revisión y optimización del enfoque de los proyectos de desarrollo
 - Identificación de activos no estratégicos
4. Sinergias de ingresos - reforzada posición competitiva en el mercado de Madrid
 - Maximización de precios de alquiler a través de liderazgo en producto Grado A
 - Aprovechamiento de la cartera integrada para estrategias de venta cruzada
 - Mayor amplitud de oferta de productos para retener y atraer clientes
5. Sinergias de costes operativos
 - Ahorros de costes anuales de más de 5 millones de euros
 - Implementación de las sinergias de costes de personal
 - Eliminación de duplicidades en otros costes de estructura
6. Optimización de la estructura financiera del Grupo fusionado
 - Cancelación y/o refinanciación de más 500 millones de euros de deuda bilateral

B. Una cartera de contratos para capturar ciclo: un perfil de vencimiento de contratos atractivo para continuar capturando importantes incrementos de precios de alquiler, tal y como muestran los resultados del segundo semestre 2018.

C. Un pipeline atractivo de proyectos: Una cartera de proyectos de más de 1.280 millones de euros (coste total del producto acabado) correspondiente a 210.000m² para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y por tanto, un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales

Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	GLA (m ²)	Total Coste €m	Total Coste €/sqm	Yield on Cost
1 Pedralbes Center 	Barcelona	100%	1H 19	6,917	38	5,502	6.3%
2 Gala Placidia / Utopic_us	Barcelona	100%	1H 19	4,312	17	3,922	7.0%
3 Miguel Angel 23	Madrid	100%	2H 20	8,036	64	7,999	5.8%
4 Castellana, 163	Madrid	100%	2020 / 21	10,910	52	4,803	6.5%
5 Diagonal 525	Barcelona	100%	1H 21	5,710	37	6,460	6.0%
6 Emile Zola / Destination XV	Paris	82%	2H 21	24,500	280	11,428	5.0%
7 Iena 96	Paris	82%	1H 21	9,300	147	15,801	5.0%
8 Velazquez Padilla 17	Madrid	100%	1H 21	17,239	113	6,532	6.5%
9 Plaza Europa 34	Barcelona	50%	2H 21	14,306	32	2,257	7.0%
10 Mendez Alvaro Campus	Madrid	100%	2H 22	89,871	287	3,188	7.5%
11 Sagasta 27	Madrid	100%	2H 22	4,481	23	5,044	6.5%
12 Louvre Saint-Honoré 	Paris	82%	2023	16,000	205	12,831	7.3%
TOTAL OFFICE PIPELINE				211,582	1,295	6,119	6.3%

1 Total Coste producto acabado = Coste de adquisición/ Asset Value pre proyecto + capex futuro
2 Datos de proyecto a fecha de publicación de este informe

D. Programa de adquisiciones: Colonial ha implementado en los últimos años el objetivo de inversión orgánica anunciado al mercado de capitales: adquisiciones de activos priorizando operaciones “off-market”, identificando inmuebles con potencial de value-added en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Adquisiciones Alpha III

A principios del año 2018, Colonial ha adquirido cinco activos con una inversión total de 480 millones de euros. La inversión consiste en el desarrollo de más de 110.000m² de oficinas en el sur del Distrito Central de Negocios (CBD) de Madrid.

Adicionalmente se han adquirido dos activos de alta calidad en nuevas áreas de negocio de Madrid y un activo ubicado en el CBD de Barcelona, dónde se realizará una reforma completa con el objetivo de potenciar iniciativas de coworking.

MADRID – City Center		1 Méndez Álvaro Campus Madrid - Inside M-30		Value Added – Prime factory GLA: 89.871m ²	Total Inversión¹: 272€m – 287€m Yield on Cost ² : 7%-8%
		2 Méndez Álvaro office Scheme Madrid - Inside M-30		Value Added – Prime factory GLA: 20.275m ²	Total Inversión¹: 68€m Yield on Cost ² : 7%-8%
MADRID		3 EGEO Madrid - Campo de las Naciones		Core with value added potential GLA: 18.254m ²	Total Inversión¹: 79€m Yield on Cost ² : 5%
		4 Arturo Soria Madrid - New Business Area		Core with value added potential GLA: 8.663m ²	Total Inversión¹: 33€m Yield on Cost ² : 6%
BARCELONA		5 Gala Placidia Barcelona CBD		Value Added – Prime factory GLA: 4.312m ²	Total Inversión¹: 17€m Yield on Cost ² : ≥7%

1 Precio de adquisición + capex total estimado del proyecto 2 Potential running yields on cost para los próximos años

(1) Último GAV reportado: GAV 06/18 para activos operativos & precio de adquisición + capex en el futuro proyecto

Adquisiciones Alpha IV

A mediados del mes de noviembre 2018 el Grupo Colonial ha finalizado la ejecución del proyecto Alpha IV que ha supuesto la desinversión de activos non-core y producto maduro y/o fuera del CBD por un importe de 441 millones de euros y la adquisición de producto prime por un total de 756 millones de euros.

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

Adquisición y cartera de proyectos	Ventas 441€m	1 Ventas 	<ul style="list-style-type: none"> Non Core y activos maduros ✓ SBA – 106.574 m² ✓ 7 activos de oficinas en explotación ✓ 1 proyecto en Madrid 	Ventas totales: 441€m 12% prima sobre GAV ¹
	Inversión 756€m	2 22% de SFL 	Adquisición oportunista <ul style="list-style-type: none"> ✓ Paris Prime CBD ✓ Aumento de la exposición a proyectos "Flagship" en París 	Inversión total: 718€m Precio adquisición con un 19% descuento sobre NAV
		3 Adquisición Diagonal 525 	Value added – Prime Factory <ul style="list-style-type: none"> ✓ SBA – 5.710 m² ✓ Proyecto en desarrollo ✓ Prime CBD - Diagonal 	Inversión total: 37€m Yield on Cost > 6% TIR 7-8% ³

(1) Último GAV reportado: GAV 6/18 para activos operativos & precio adquisición + Capex futuro en el proyecto
(2) Precio adquisición + capex futuro
(3) TIR descapitalizada a 10 años

- Desinversiones: Colonial ha firmado durante el segundo semestre del ejercicio 2018 la venta de 7 edificios de oficinas y de un proyecto llaves en mano en Madrid por un precio total de 441 millones de euros, con una prima sobre valoración del 12%. Los activos vendidos son activos no estratégicos maduros y/o fuera de la zona CBD, que cuentan con una superficie bruta alquilable de más de 106.000m².

2. Adquisición del 22% de SFL: Durante el mes de noviembre, Colonial y Qatar Investmet Authority (QIA) han firmado un acuerdo por el cual Colonial pasa a controlar hasta el 81% de su filial francesa SFL. La transacción se realiza en términos muy ventajosos para Colonial que accede a 10,3 millones de acciones de SFL, representativas del 22,2% del capital social, a un precio medio de 69,6 euros por acción, lo que significa un descuento medio sobre el último NAV reportado de un 19%.
3. Adquisición de un activo Prime en Barcelona – Diagonal 525: Colonial ha adquirido un activo de oficinas de 5.710m² de superficie sobre rasante en el eje prime de la Diagonal de Barcelona. Está previsto realizar una rehabilitación integral creando un edificio de oficinas emblemático en la zona.

Estructura de capital y valor de la acción

Gestión activa del balance

Durante el año 2018, se ha realizado una importante gestión activa del balance que ha permitido mejorar el rating de Standard & Poors hasta BBB+, el mayor rating inmobiliario de España. Las principales actuaciones se mencionan a continuación:

- Emisión de bonos simples de Colonial, bajo el programa EMTN, por un importe nominal total de 650 millones de euros con vencimiento en abril de 2026, un cupón anual del 2%.
- Recompra del bono vencimiento 2019: en el mes de julio Colonial ha amortizado anticipadamente el saldo vivo (375 millones de euros) que devengaba un cupón del 1,863% anual.
- Refinanciación del crédito sindicado de Colonial por importe de 350 millones de euros incrementando el nominal hasta 500 millones de euros, alargando su vencimiento hasta diciembre de 2023 y reduciendo el spread de financiación.
- Cancelación de deuda procedente de Axiare por importe de 396 millones de euros, toda ella con garantía hipotecaria. Durante el primer trimestre de 2019 y hasta la fecha de emisión de este informe, la Sociedad ha cancelado 206 millones de euros de deuda procedente de Axiare y ha refinanciado la deuda pendiente por importe de 76 millones de euros mejorando su margen, el cual se ha referenciado a la calificación ESG de la compañía. Adicionalmente, se ha formalizado un préstamo sostenible por importe de 75 millones de euros cuyo margen va referenciado a la valoración ESG.
- Las principales operaciones llevadas a cabo por SFL han sido las siguientes:
 - Emisión de bonos por importe nominal de 500 millones de euros con vencimiento en mayo de 2025, cupón anual del 1,50%.
 - Adecuación del límite y vencimiento de sus créditos cancelando y/o reduciendo el límite de pólizas no dispuestas por importe de 300 millones de euros, alargando de 2020 a 2023 el vencimiento de otro crédito de límite 150 millones de euros y obteniendo una nueva póliza con un disponible de hasta 100 millones de euros.
 - En septiembre ha recomprado 300 millones de euros de las emisiones de obligaciones con vencimiento noviembre 2021 (150 millones de euros) y noviembre 2022 (150 millones de euros).
 - SFL ha puesto en marcha, también en septiembre, un programa de emisión de pagarés a corto plazo por un importe máximo de 300 millones de euros siendo las emisiones vigentes a 31 de diciembre de 2018 de 263 millones de euros.

Sólida evolución en bolsa

A cierre del ejercicio 2018, las acciones de Colonial han cerrado con un descenso anual del 2%, cifra negativa pero mejor a la de sus comparables en España y Francia, así como a los índices de referencia EPRA & IBEX35.

En relación al seguimiento de analistas, tenemos a fecha actual 25 analistas, tanto nacionales como internacionales que cubren la compañía. Destacamos los informes de JP Morgan con un precio objetivo de 11,2€/acción, así como el de Renta4 y Barclays con un precio objetivo de 11,1 y 10,6€/acción respectivamente.

3. Liquidez y recursos de capital

Véase Nota 21 de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2018.

El periodo medio de pago (PMP) de las Sociedad a sus proveedores para el ejercicio 2018 se ha situado en 29 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 (Nota 22).

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 desarrollado por Colonial, que establece las bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización.

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo se detallan los principales riesgos materializados en el ejercicio y las circunstancias que los han motivado. A continuación, se desarrollan los riesgos ligados a la actividad 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: El Grupo Colonial presta especial atención a los riesgos económicos, políticos, jurídicos y sociales relacionados con los países en los que opera (España y Francia). A pesar de la incertidumbre política y de las políticas económicas del último año, el sector inmobiliario europeo ha alcanzado unos niveles de inversión muy significativos. La madurez del sector inmobiliario francés y la elevada inversión en el sector inmobiliario español durante los últimos años, permiten 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 unos niveles elevados de inversión en los últimos años liderada por los fondos de inversión internacionales especializados y por las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (socimis). Colonial se mantiene en una posición destacada de referencia en el sector inmobiliario europeo, debido a la elevada calidad y valor de sus activos y a la estrategia en concentrar su actividad en el alquiler de oficinas, fundamentalmente, en las zonas denominadas *prime* o "Central Business District" (CBD). La exitosa ejecución de la estrategia de inversión y crecimiento, llevada a cabo por Colonial en los últimos ejercicios, así como a través de la adquisición y fusión de la sociedad Axiare Patrimonio Socimi, S.A. durante el 2018, ha reforzado 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.

- Riesgo de gobierno corporativo: La gestión del gobierno corporativo desarrollada por Colonial pretende mantener su compromiso en seguir avanzando en un modelo basado en los principios de eficiencia, cumplimiento normativo y transparencia, alineados con las principales normas y estándares internacionales.
- Anticipación a las nuevas tendencias: El sector inmobiliario, al igual que otros sectores, requiere la constante adaptación a las tendencias emergentes. El creciente desarrollo de la digitalización en todos los sectores, las nuevas tecnologías aplicadas en el sector inmobiliario, así como el aumento de los espacios de coworking, implican cambios constantes que afectan de forma particular al sector inmobiliario. En el 2018, Colonial ha continuado asignando recursos y actividades concretas al objeto de implementar dichas tendencias a través de impulsar el crecimiento de su plataforma de coworking mediante la apertura de nuevos centros y el desarrollo de la digitalización y nuevas tecnologías en el desarrollo de servicios y nuevos modelos de negocio en el sector inmobiliario.

Riesgos Operacionales:

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

- Riesgos financieros: 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 analiza la contratación de 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. En 2018, la nueva emisión de bonos por importe de 650 millones de euros, la mejora de la calificación crediticia pasando a ser BBB+ con perspectiva estable, la cancelación de deuda de Axiare y la formalización de un programa de pagarés a corto plazo, han supuesto una mejora de la estructura financiera de la Sociedad, ampliando y diversificando el vencimiento de la deuda. 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 y asumir importantes cotas de crecimiento en los próximos años.
 - ✓ Riesgo de liquidez: Tal como se ha comentado en el párrafo anterior, Colonial dispone de las fuentes de financiación necesarias para asumir los proyectos actuales, así como los enmarcados en su plan de negocios. La Sociedad ha visto incrementada su capacidad de atraer capital, obtener liquidez y nuevas líneas de financiación, habiéndose formalizado durante el 2018 una nueva emisión de bonos y la formalización de un programa de pagarés a corto plazo.
- Riesgos propios de la gestión del patrimonio: La gestión sostenible del patrimonio requiere importantes niveles de inversión que Colonial destina para adquirir, construir, rehabilitar y mantener un nivel elevado de calidad de sus activos inmobiliarios, los cuales destacan por sus elevados niveles de eficiencia energética. Esta estrategia de gestión patrimonial está incorporada en la organización y en el plan de negocio 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. La Sociedad tiene coberturas contratadas para cubrir el coste de reconstrucción de los inmuebles su propiedad, así como los daños causados a terceros.
- Riesgo de seguridad de los sistemas de información: La revolución digital ha aportado grandes beneficios en innovación y crecimiento, pero también constituye una fuente de nuevas amenazas. La Sociedad, consciente de estas crecientes amenazas, revisa las medidas de control para asegurar sus sistemas de información, y afrontar y mitigar dicho riesgo.

Riesgos de Cumplimiento:

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

- Riesgos derivados del cumplimiento normativo: El proceso de identificar y valorar los riesgos de incumplimiento normativo o contractual que pudieran derivar en un procedimiento judicial contra Colonial, permite tomar las medidas correctoras oportunas para mitigar el riesgo o en su caso el posible impacto, a través de los controles establecidos en el modelo de prevención de delitos definido e implantado por la Sociedad. Adicionalmente Colonial 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 a la específica del régimen SOCIMI. En este sentido, la Sociedad dispone de una política fiscal, de una estrategia fiscal y de un sistema de gestión de riesgos fiscales, estableciendo las medidas adecuadas para el control y seguimiento de la gestión de los riesgos de dicho ámbito.

Riesgos de Reporting:

Con la finalidad de dar cobertura a esta tipología de riesgos, que puedan generar errores o incumplimiento de la información pública emitida por 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), siendo Auditoría Interna la responsable de realizar las pruebas necesarias para verificar el cumplimiento de las políticas, los manuales y los procedimientos definidos para las SCIIF, validando la eficacia de los controles implantados en dichos procesos.

5. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se han producido los siguientes hechos relevantes:

- Entre el día 1 de enero y el 25 de febrero de 2019, la Sociedad ha realizado varias emisiones de pagarés de empresa a corto plazo, por importe conjunto de 172.000 miles de euros.
- Con fecha 31 de enero de 2019, y una vez cumplidas todas las obligaciones por las partes, se ha ejecutado la enajenación del Hotel Centro Norte (Nota 11), por un precio de 27.500 miles de euros, de los cuales 2.750 miles de euros habían sido percibidos por la Sociedad en concepto de anticipo a cuenta.
- Durante los meses de enero y febrero de 2019, la Sociedad ha cancelado 206 millones de euros de deuda procedente de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. Adicionalmente, se ha formalizado un préstamo sostenible por importe de 75 millones de euros cuyo margen va referenciado a la valoración ESG.

6. Evolución previsible

A continuación, se ofrecen las perspectivas del mercado de oficinas de Madrid, Barcelona y París:

Barcelona y Madrid

En la economía española, se han seguido mostrando en los últimos meses una dirección positiva de ciertos aspectos que han sido impulsores del crecimiento económico español en los últimos años, que son concretamente: 1) una evolución favorable del mercado laboral; 2) superávit exterior y 3) los bajos tipos de interés.

En el mercado de Barcelona, cabe destacar que debido a la escasez de oferta de espacios amplios y de calidad, especialmente en el centro ciudad, las predicciones apuntan a que muchos proyectos se van a entregar ya pre- alquilados parcial o totalmente. En consecuencia, las previsiones a largo plazo de los niveles de renta, siguen siendo alcistas, situando a Barcelona como una de las ciudades con mayor crecimiento de rentas esperado en Europa, con un porcentaje superior al 3% anual entre 2018 y 2022. Por su parte, Madrid se posiciona como la segunda ciudad europea con mayor previsión de crecimiento de renta en Europa para los años 2018-2020.

París

El mercado de París es uno de los más importantes a nivel mundial. Durante los últimos trimestres se han observado claros indicios de mejora en la demanda especialmente para la zona CBD, donde existe una clara escasez de producto prime. A día de hoy la disponibilidad de espacio de oficinas en esta zona se sitúa en el mínimo de los últimos 10 años.

En consecuencia, para inmuebles Prime en zonas CBD, los principales consultores prevén una consolidación de la tendencia positiva iniciada a finales del 2014.

Respecto a las perspectivas de crecimiento, se espera que la economía francesa crezca alrededor del 1,6% para los siguientes dos años, dato positivo ya que este crecimiento supone un mayor al alcanzado en 2018 y se sitúa por encima de la media de la eurozona.

Estrategia a futuro

El mercado de inversión ha registrado volúmenes de contratación record. En el actual entorno de tipos de interés bajos, se prevé que continúe el elevado interés inversor por el mercado de París, como el mercado de oficinas más importante de la Eurozona.

En este contexto de Mercado, la Sociedad está realizando una política de inversión selectiva, con el fin de maximizar el valor para los accionistas.

En particular, centra sus esfuerzos en encontrar producto de calidad en zonas de mercado con potencial y activos con el potencial de ser convertidos en producto prime a través de su reposicionamiento.

7. Actividades de Investigación y desarrollo

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

8. Acciones Propias

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad dispone de 772.760 acciones en autocartera con un valor nominal de 1.932 miles de euros y que representa un 0,15% 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 fue comunicado a la Administración Tributaria con fecha 8 de enero de 2016.

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

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

Medida Alternativa de Rendimiento <i>(Alternative Performance Measure)</i>	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.
EPRA¹ NNNAV <i>(EPRA “triple neto”)</i>	Calculado ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o transfer costs.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o transfer costs.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.

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

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)**

	31/12/2018	31/12/2017
EPRA NAV (EPRA Net Asset Value)	<i>(Millones de Euros)</i>	
“PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE”	4.811	3.592
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión	24	13
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo	7	n.a.
(i.c) Revalorización de otras inversiones	26	(58)
(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	(1)
(v.a) Impuestos diferidos	228	198
(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	5.098	3.744

▪ **EPRA NNNAV (EPRA “triple neto”)**

	31/12/2018	31/12/2017
EPRA NNNAV (EPRA “triple neto”)	<i>(Millones de Euros)</i>	
EPRA NAV	5.098	3.744
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(2)	1
(ii) Valor de mercado de la deuda	(14)	(117)
(iii) Impuestos diferidos	(229)	(200)
EPRA NNNAV	4.853	3.428

▪ **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>	31/12/2018	31/12/2017
	<i>(Millones de Euros)</i>	
Barcelona	1.175	836
Madrid	2.511	1.497
Paris	6.256	6.064
Cartera de explotación	9.942	8.398
Proyectos	925	519
Otros	481	16
Valor participación Axiare	-	349
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	11.348	9.282
España	4.778	3.053
Francia	6.570	6.229

▪ **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>	31/12/2018	31/12/2017
	<i>(Millones de Euros)</i>	
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	11.348	9.282
Más: costes de transacción	568	459
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	11.916	9.741
España	4.911	3.121
Francia	7.005	6.619

▪ **Like-for-like Rentas**

	Barcelona	Madrid	París	TOTAL
<i>Like-for-like Rentas</i>	<i>(Millones de Euros)</i>			
Ingresos por Rentas 2016	30	43	198	271
<i>Like for like</i>	3	1	6	10
Proyectos y altas	0	0	(5)	(5)
Inversiones y desinversiones	2	8	(3)	7
Otros e indemnizaciones	-	-	-	-
Ingresos por Rentas 2017	35	52	196	283
<i>Like for like</i>	1	2	-	9
Proyectos y altas	-	3	-	(1)
Inversiones y desinversiones	1	4	-	(10)
Axiare	5	32	19	-
Otros e indemnizaciones	-	-	-	-
Ingresos por Rentas 2018	42	93	19	194

▪ **Like-for-like Valoración**

	31/12/2018	31/12/2017
<i>Like-for-like Valoración</i>	<i>(Millones de Euros)</i>	
Valoración a 1 de enero	9.282	8.069
<i>Like for like España</i>	381	265
<i>Like for like Francia</i>	341	679
Adquisiciones	1.422	625
Desinversiones	(78)	(356)
Valoración a 31 de diciembre	11.348	9.282

▪ **Loan to Value Grupo o LtV Grupo**

	31/12/2018	31/12/2017
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	<i>(Millones de Euros)</i>	
Endeudamiento financiero bruto	4.748	4.170
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(68)	(1.104)
(A) Endeudamiento financiero neto	4.680	3.066
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	11.915	9.741
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad Dominante valoradas a EPRA NAV	8	39
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad	11.923	9.780
Loan to Value Grupo (A)/(B)	39,3%	31,3%

▪ **LtV Holding o LtV Colonial**

	31/12/2018	31/12/2017
LtV Holding o LtV Colonial	<i>(Millones de Euros)</i>	
Sociedad Holding		
Endeudamiento financiero bruto	3.002	2.488
Menos: "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%	(41)	(1.085)
(A) Endeudamiento financiero neto	2.961	1.403
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	8.538	5.562
Loan to Value Holding (A)/(B)	34,7%	25,2%

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 2018 se incluye en el presente Informe de Gestión en su correspondiente sección separada.