

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2017



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 2017, 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 2017, 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 inversiones en empresas del grupo no corrientes*

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. presenta a 31 de diciembre de 2017 un saldo del epígrafe de “Inversiones en empresas del grupo no corrientes” por importe de 2.072.989 miles de euros, tal y como se detalla en las Notas 4.e) y 8 de la memoria adjunta. Dichas inversiones suponen una cifra relevante de las cuentas anuales de la Sociedad, representando aproximadamente un 40% 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 un aspecto relevante 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 auditados de las sociedades participadas más relevantes 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 8 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 1.531.337 miles de euros, que representan el 29% del total activo. Se detalla información sobre los elementos incluidos en dicho epígrafe en las Notas 4.c) y 6 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, aplicado generalmente en un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual de mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativas.

Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de 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 6 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
<p><i>Régimen Fiscal SOCIMI</i></p> <p>El 30 de junio de 2017 la Sociedad solicitó a la Administración Tributaria la incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI, tal y como se detalla en las Notas 1, 4.m) y 16 memoria adjunta.</p> <p>La adopción de dicho régimen fiscal supone la ruptura del Grupo fiscal vigente a 31 de diciembre de 2016 con efectos 1 de enero de 2017.</p> <p>El Régimen Fiscal SOCIMI se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, que contiene requisitos muy específicos para la incorporación al mismo, los cuales se encuentran desglosados en la Nota 4.m) de la memoria adjunta.</p> <p>Hemos considerado mencionar esta cuestión por ser un hecho relevante del año y por el impacto en las cuentas anuales, como consecuencia del cambio en la contabilización del impuesto de sociedades de la Sociedad.</p>	<p>Hemos obtenido el certificado de fecha 30 de junio de 2017 por medio del cual la Sociedad ha comunicado a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción por la aplicación del Régimen Fiscal SOCIMI y hemos observado la documentación de la recepción de dicha comunicación.</p> <p>Hemos comprobado que la Sociedad cumple los requisitos determinados por la legislación fiscal necesarios para incorporarse al Régimen Fiscal SOCIMI, sin encontrar excepciones.</p> <p>Adicionalmente, hemos involucrado a nuestros expertos fiscales internos para validar la adecuada contabilización de los efectos del régimen y la consideración de diferencias temporarias y su impacto fiscal.</p> <p>Hemos considerado, asimismo, los desgloses correspondientes en las Notas 1, 4.m) y 16 de las cuentas anuales adjuntas.</p> <p>Los resultados de nuestros procedimientos concluyeron satisfactoriamente y no hemos identificado ningún aspecto relevante que afecte a la información financiera incluida en las cuentas anuales adjuntas.</p>

Oferta Pública de Adquisición de acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

La Sociedad ha alcanzado en noviembre de 2017 una participación en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A (en adelante “Axiare”) del 28,79%. La Sociedad ha mantenido dicha inversión al 31 de diciembre de 2017 como un activo financiero disponible para la venta al no darse las condiciones para considerarla como una inversión en una empresa asociada, tal y como se indica en la Nota 8 de la memoria adjunta.

En relación con la participación alcanzada en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. en noviembre de 2017, hemos considerado los argumentos elaborados por la Dirección para concluir que no existía influencia significativa sobre dicha sociedad. Hemos revisado dicha evaluación conjuntamente con nuestros expertos legales internos, concluyendo que la evaluación realizada por la Dirección de la Sociedad es adecuada.

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

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>Con fecha 28 de diciembre de 2017, la Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizó la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare, dirigida al 100% del capital social de la sociedad, excluyendo a las acciones ya en poder de la Sociedad. Con fecha 2 de febrero de 2018 se confirmó que la oferta fue aceptada por el 58,07% de los accionistas correspondientes, que ha supuesto un desembolso de 842.955 miles de euros. Con ello, la Sociedad ha pasado a ostentar el 86,86% del capital social de Axiare.</p> <p>Al haberse producido la transacción después del cierre del ejercicio 2017 pero antes de la fecha de formulación de las cuentas anuales, la normativa contable requiere el desglose de información sobre la combinación de negocios, y revelar, si es el caso, las razones por las que no es posible incluir cierta información. Estos desgloses han sido incluidos en la Nota 22 de la memoria adjunta.</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>	<p>Hemos determinado que la información detallada en las Notas 8 y 22 de las cuentas anuales adjuntas se corresponde con la información públicamente disponible sobre la oferta pública de adquisición de acciones y la información financiera publicada por Axiare correspondiente a su ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, pudiendo concluir que los desgloses incluidos son adecuados.</p>

Otras cuestiones

Con fecha 24 de febrero de 2017 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2016 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, 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:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC), 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.
- b) 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 en el párrafo anterior, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior ha sido facilitada, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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 requisitos 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 22 de febrero de 2018.

Periodo de contratación

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

Servicios prestados

Los servicios distintos de la auditoría de cuentas se describen en la Nota 20 de la memoria de las cuentas anuales

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

José M Solé Farré (05565)

23 de febrero de 2018



PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

Año 2018 Nº 20/18/00935
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 2017 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2017	31.12.2016	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2017	31.12.2016
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible-		1.684	1.061	FONDOS PROPIOS-		2.462.145	1.893.270
Propiedad industrial		676	290	Capital-		1.088.293	892.058
Aplicaciones informáticas		1.008	771	Capital escriturado		1.088.293	892.058
Inmovilizado material-	Nota 5	17.445	15.566	Prima de emisión		1.126.248	731.326
Terrenos y construcciones		18.188	18.030	Reservas-		245.118	250.634
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4.185	2.177	Legal y estatutarias		39.099	33.615
Deterioro Inmovilizado material		(4.928)	(4.641)	Otras reservas		206.019	217.019
Inversiones inmobiliarias-	Nota 6	1.531.337	1.510.105	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(31.262)	(36.755)
Terrenos		1.160.562	1.160.545	Resultado del ejercicio		32.497	54.839
Construcciones e Instalaciones		373.685	396.877	Otros instrumentos de patrimonio neto		1.251	1.168
Inversiones inmobiliarias en curso		76.726	71.272	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		70.415	1.317
Deterioro inversiones inmobiliarias		(79.636)	(118.589)	Activos financieros disponibles para la venta		70.415	1.317
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes-	Nota 8	2.138.741	1.857.163	Total patrimonio neto	Nota 12	2.532.560	1.894.587
Instrumentos de patrimonio del grupo no corrientes		2.075.941	1.865.345				
Créditos a empresas		65.752	-				
Deterioro inversiones financieras empresas del grupo y asociadas		(2.952)	(8.182)				
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 8	432.100	146.782				
Instrumentos de patrimonio no corrientes		423.277	138.293				
Otros activos financieros no corrientes		8.823	8.489				
Total activo no corriente		4.121.307	3.530.677				
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones no corrientes-	Nota 13	10.289	10.671
				Obligaciones por prestaciones no corrientes al personal		83	97
				Otras provisiones		10.206	10.574
				Deudas no corrientes-		2.488.366	1.664.421
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 14	2.310.656	1.513.868
				Deudas con entidades de crédito	Nota 14	160.412	119.927
				Derivados	Nota 9	-	45
				Otros pasivos financieros no corrientes	Nota 15	17.298	30.581
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 18	18.094	-
				Pasivos por impuesto diferido y otras deudas con Administraciones Públicas-	Nota 16	39.363	36.632
				Total pasivo no corriente		2.556.112	1.711.724
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		18.587	38.880	Provisiones corrientes	Nota 13	19.914	11.926
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		1.571	1.393	Deudas a corrientes-		11.573	11.728
Cientes y deudores, empresas del grupo y asociadas	Nota 18	210	28	Obligaciones y otros valores negociables	Nota 14	12.120	11.367
Deudores varios	Nota 11	3.859	1.729	Deudas con entidades de crédito	Nota 14	(608)	(270)
Anticipos a proveedores		91	96	Derivados	Nota 9	50	612
Personal		4	4	Otros pasivos financieros corrientes		11	19
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16	12.852	35.630	Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes	Nota 18	48	4.704
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes-	Nota 18	192	5.697	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		89.368	20.650
Créditos a empresas grupo y asociadas corrientes		192	5.697	Proveedores		78.729	13.760
Inversiones financieras corrientes-	Nota 11	9	441	Acreedores varios		8.273	4.480
Instrumentos de patrimonio corrientes		9	9	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16	2.366	2.410
Otros activos financieros corrientes		-	432	Periodificaciones a corto plazo		10	10
Periodificaciones a corto plazo		135	43	Total pasivo corriente		120.913	49.018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 14	1.069.355	79.591	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		5.209.585	3.655.329
Total activo corriente		1.088.278	124.652				
TOTAL ACTIVO		5.209.585	3.655.329				

Las Notas 1 a 22 y el Anexo descrita en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2017.

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2017

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 17	100.545	119.822
Ventas		70.725	64.746
Prestación de servicios		703	241
Ingresos por participaciones en empresas del grupo		29.117	54.835
Otros ingresos de explotación-		2	123
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2	123
Gastos de personal-	Nota 17	(13.268)	(9.287)
Sueldos, salarios y asimilados		(11.219)	(7.506)
Cargas sociales		(2.049)	(1.781)
Otros gastos de explotación-		(27.285)	(19.764)
Servicios exteriores		(16.993)	(11.914)
Tributos		(2.197)	(3.512)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 17	(8.073)	(4.376)
Otros gastos de gestión corriente		(22)	38
Amortización del inmovilizado-	Notas 5 y 6	(25.275)	(28.170)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Nota 17	32.499	61.133
Deterioros y pérdidas		32.285	61.741
Resultados por enajenaciones y otros		214	(608)
Resultado de explotación-		67.218	123.857
Ingresos financieros-	Nota 17	4.895	1.550
De participaciones en instrumentos de patrimonio-		3.681	-
En terceros	Notas 8 y 17	3.681	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		1.214	1.550
En empresas del grupo y asociadas	Nota 18	268	81
En terceros		946	1.469
Gastos financieros-	Nota 17	(42.151)	(55.358)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 18	(193)	(1)
Por deudas con terceros		(41.958)	(55.357)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros-	Nota 17	(2)	(64)
Cartera de negociación y otros		(2)	(64)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-	Notas 8 y 17	5.236	(8.172)
Deterioros y pérdidas		5.230	(8.172)
Resultados por enajenaciones y otros		6	-
Resultado financiero-		(32.022)	(62.044)
Resultado antes de impuestos-		35.196	61.813
Impuestos sobre beneficios	Nota 16	(2.699)	(6.974)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-		32.497	54.839
Resultado del ejercicio-		32.497	54.839

Las Notas 1 a 22 y el Anexo descrita en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2017.

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		32.497	54.839
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
Por variación del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta	Nota 8	69.098	1.317
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		69.098	1.317
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:			
Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)		101.595	56.156

Las Notas 1 a 22 y el Anexo descrita en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017.

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Otros Instrumentos de Patrimonio	Ajustes por Cambios de Valor	Total
Saldo 31 de diciembre de 2015		797.214	560.606	1.163.954	(5.013)	(1.147.975)	285.350	1.191	-	1.655.327
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	54.839	-	1.317	56.156
Operaciones con accionistas:	Nota 12									
Aumentos de capital		94.844	170.720	(1.905)	-	-	-	-	-	263.659
Operaciones con participaciones o acciones propias netas		-	-	(12)	(33.856)	-	-	-	-	(33.868)
Otras operaciones con accionistas		-	-	(938.993)	-	938.993	-	-	-	-
Distribución de resultados		-	-	28.535	-	208.982	(285.350)	-	-	(47.833)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio:										
Devengo plan de retribuciones a largo plazo 2016	Nota 17	-	-	-	-	-	-	1.168	-	1.168
Entrega plan de retribuciones a largo plazo 2015	Nota 19	-	-	(945)	2.114	-	-	(1.191)	-	(22)
Saldo 31 de diciembre de 2016		892.058	731.326	250.634	(36.755)	-	54.839	1.168	1.317	1.894.587
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	32.497	-	69.098	101.595
Operaciones con accionistas:	Nota 12									
Aumentos de capital		196.235	394.922	(6.691)	-	-	-	-	-	584.466
Operaciones con participaciones o acciones propias netas		-	-	10.371	2.956	-	-	-	-	13.327
Compensación de resultados de ejercicios anteriores		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultados		-	-	(7.910)	-	-	(54.839)	-	-	(62.749)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio:										
Devengo plan de retribuciones a largo plazo 2017	Nota 17	-	-	-	-	-	-	1.334	-	1.334
Entrega plan de retribuciones a largo plazo 2016	Nota 19	-	-	(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

Las Notas 1 a 22 y el Anexo descrita en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017.

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2017

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		56.949	22.355
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones continuadas-		35.196	61.813
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones discontinuadas-		-	-
Ajustes al resultado-		(759)	(22.370)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	25.275	28.170
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 17	(32.285)	(61.741)
Variación de provisiones	Notas 13 y 17	8.073	4.376
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	(214)	608
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 8 y 17	(5.236)	8.172
Ingresos financieros	Nota 17	(4.895)	(1.550)
Ingresos por participaciones en empresas del grupo	Nota 18	(29.117)	(54.835)
Gastos financieros	Nota 17	42.151	55.358
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Notas 9 y 17	2	64
Otros ingresos y gastos		(4.513)	(992)
Cambios en el capital corriente-		13.747	(18.514)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(258)	(1.317)
Otros activos corrientes		432	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		11.518	(16.370)
Otros pasivos corrientes		(8)	2
Otros activos y pasivos no corrientes		2.063	(829)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		8.765	1.426
Pagos de intereses		(47.315)	(41.975)
Ingresos por participaciones en empresas del grupo	Notas 17 y 18	29.117	54.835
Ingresos financieros		4.038	726
Otros cobros (pagos) de impuestos		23.534	(9.975)
Cobros y pagos cancelación de derivados		(609)	(2.185)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(388.896)	(354.902)
Pagos por inversiones-		(393.853)	(369.022)
Empresas del grupo y asociadas	Nota 8	(157.356)	(138.568)
Inmovilizado intangible		(1.152)	(755)
Inmovilizado material	Nota 5	(2.792)	(1.843)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(16.667)	(90.820)
Otros activos financieros	Nota 8	(215.886)	(136.976)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 10	-	(60)
Cobros por desinversiones-		4.957	14.120
Inmovilizado material		11	13
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	4.940	-
Otros activos financieros corrientes	Notas 9 y 17	6	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 10	-	14.107
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		1.321.711	210.506
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		535.044	(97.529)
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 12	591.157	-
Distribución de dividendos	Nota 3	(62.749)	(47.833)
Adquisición / Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 12	13.327	(47.791)
Gastos asociados con ampliaciones de capital	Nota 12	(6.691)	(1.905)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		786.667	308.035
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 14	435.000	314.705
Emisión de obligaciones y valores negociables similares	Nota 14	800.000	650.000
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 18	(60.615)	(5.277)
Emisión de créditos con empresas del grupo y asociadas	Nota 18	5.938	4.700
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 14	(393.474)	(260.177)
Devolución y amortización obligaciones y valores negociables similares	Nota 14	-	(395.904)
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 18	(182)	(12)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		989.764	(122.041)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR APORTACIÓN NO DINERARIA		-	-
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		79.591	201.632
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.069.355	79.591

Las Notas 1 a 22 y el Anexo descrita en la Memoria forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017

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 (anteriormente Avenida Diagonal, 532 de Barcelona).

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.

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, 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.

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.

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 periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento, incluyendo, en todo caso, la administración, rehabilitación y explotación de bienes inmuebles así como la realización de toda clase de estudios, informes, tasaciones, valoraciones y peritajes; y en general, la prestación de servicios de consultoría y asesoría inmobiliaria, de gestión, desarrollo y comercialización de activos inmobiliarios y de asistencia técnica mediante contrato a otras empresas o entidades públicas o privadas.

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

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

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, 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 Soci   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 ha entrado a formar parte del índice bursátil de referencia IBEX-35.

Durante el ejercicio 2017, 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 ha obtenido de Moody's la calificación "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 2016, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. celebrada el 29 de junio de 2017 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 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2017.

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 5 y 6).

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 2017 y 31 de diciembre de 2017 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 16).
- 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 13).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, 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 2017 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

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 2016.

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 2017 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	32.497
A reserva legal	3.250
A dividendo	29.247
Total distribuido	32.497

El Consejo de Administración de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta de Accionistas una propuesta de distribución de dividendos de 0,18 euros por acción, que atendiendo al actual número de acciones en circulación, supondría un dividendo total máximo de 78.357 miles de euros. El importe definitivo del dividendo, así como la naturaleza de las reservas a distribuir, será determinado con carácter previo a su distribución en función de las acciones que la Sociedad mantenga en autocartera (Nota 12).

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

Miles de euros	2012	2013	2014	2015	2016
Dividendos distribuidos	-	-	-	47.833	62.749

4. Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

Aplicaciones informáticas -

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

b) Inmovilizado material

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 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 (Nota 1) entre Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) e Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbida), menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

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

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

El 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 uno de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. El valor de mercado se determina, semestralmente, esto es, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada ejercicio, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation en España para los ejercicios 2017 y 2016), 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 2017 y 2016 es principalmente el Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante, “DCF”).

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general se adoptan las previsiones generalmente aceptadas.

Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptan un periodo de arrendamiento medio si no disponen de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final (*Terminal Capitalization Rate*, en adelante “TCR”) adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Por lo que respecta a los tipos de descuento aceptables, continuamente se mantienen conversaciones con diversas instituciones para conocer su actitud frente a distintos tipos de inversiones. Este consenso generalizado, junto con los datos de ventas habidas y las predicciones del mercado respecto de las oscilaciones en los tipos de descuento, sirven a los valoradores como punto de partida para determinar el tipo de descuento adecuado en cada caso.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del 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 2017 y 2016, se detallan en los siguientes cuadros:

<i>Exit yields (%) – Oficinas</i>	Brutas	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,85	5,05
Total cartera	4,88	5,08
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,45	4,67
Total cartera	4,47	4,68

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

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

Para los proyectos en curso, se ha aplicado el Método Residual Dinámico como la mejor aproximación al valor. Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, costes de financiación, beneficio del promotor etc., para llegar al precio que un promotor podría llegar a pagar por el activo en curso.

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tienen el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos registrados en los epígrafes “Inmovilizado material” 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 2017	1.923.747	94.384	(84.360)
Diciembre 2016	1.741.691	81.562	(73.221)

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

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2017 y 2016 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 70.725 y 64.746 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 17).

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 2017 y 2016, 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 del mismo.

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

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

Pasivos financieros -

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener 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 12) -

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 9) -

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:

- Contabilización de instrumentos financieros no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los Administradores de la Sociedad han considerado el riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados, sin que de la misma se haya desprendido un impacto significativo a 31 de diciembre de 2017 y 2016.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando el instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en patrimonio neto se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en patrimonio neto de la Sociedad se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

La eficacia de los instrumentos de cobertura se calcula mensualmente y de forma prospectiva y retrospectiva:

- De forma retrospectiva, se mide el grado de eficiencia que hubiera tenido el derivado en su plazo de vigencia con respecto al pasivo, usando los tipos reales hasta la fecha.
- De forma prospectiva, se mide el grado de eficiencia que previsiblemente tendrá el derivado en función del comportamiento futuro de la curva de tipos de interés, según publicación en la pantalla Bloomberg a la fecha de la medición. Este cálculo se ajusta mes a mes desde el inicio de la operación en función de los tipos de interés reales ya fijados.

El método consiste en el cálculo de la correlación estadística que existe entre los tipos de interés de referencia a cada fecha de fijación, del derivado y del pasivo cubierto relacionado. Esto es aplicable para el porcentaje cubierto del derivado sobre su pasivo.

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

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

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

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a coste o a su valor razonable menos los costes necesarios para su enajenación, el menor.

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si se estima que su valor en libros será recuperado a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado. Esta condición se cumplirá cuando la venta del activo sea altamente probable y esté en condiciones para su venta inmediata en la situación actual y se espera que se materialice completamente en un plazo no superior a doce meses a partir de su clasificación como mantenido para la venta.

La Sociedad procede a clasificar los activos no corrientes como activos mantenidos para la venta cuando existe para éstos una decisión formalizada en el Consejo de Administración o por la Comisión Ejecutiva, y se estima que existe una alta probabilidad de venta en el plazo de doce meses.

g) Deudores

Los saldos de clientes son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, cuando concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

Durante el ejercicio 2017 se han deteriorado cuentas por cobrar por importe neto de 67 miles de euros con cargo al epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y 1.545 miles de euros durante el ejercicio 2016.

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 11) que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

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

k) Provisiones y pasivos contingentes

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, 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 13.

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 2017 y 2016 la Sociedad no mantiene registrada provisión alguna por este concepto.

Compromisos por pensiones (Nota 17) -

Durante los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad tiene asumido, con los consejeros ejecutivos y con un miembro de la alta dirección, el compromiso de realizar una aportación definida para la contingencia de jubilación a un plan de pensiones externo, que cumple los requisitos establecidos en el Real Decreto 1588/1999, de 15 de octubre.

Pagos basados en acciones (Nota 19) -

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 16)

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 2017. 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.

Hasta 31 de diciembre de 2016, la Sociedad era la cabecera de un grupo de sociedades acogido al régimen de consolidación fiscal, con el número de grupo nº 6/08.

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 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 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. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- 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, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

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 2017 y 2016, 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 periodo 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 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 en SFL y Torre Marenostrum, S.L., (en adelante Torre Marenostrum) como mayor importe del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Notas 17 y 18).

o) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

p) Costes repercutidos a arrendatarios

La mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles. La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2017 y 2016 ha ascendido a 18.503 y 18.242 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 2017 y 2016, incluidos dentro del epígrafe “Resultado de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias, ascienden a 5.712 y 6.720 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

5. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros								
	Terrenos y Construcciones			Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		Total			
	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Total
Saldo a 31 diciembre de 2015	19.220	(1.392)	(7.800)	9.836	(8.941)	29.056	(10.333)	(7.800)	10.923
Adiciones / dotaciones	251	(49)	-	1.592	(297)	1.843	(346)	-	1.497
Retiros / reversión	-	-	3.159	(378)	365	(378)	365	3.159	3.146
Saldo a 31 diciembre de 2016	19.471	(1.441)	(4.641)	11.050	(8.873)	30.521	(10.314)	(4.641)	15.566
Adiciones / dotaciones	216	(55)	(287)	2.576	(475)	2.792	(530)	(287)	1.975
Retiros / reversión	(7)	4	-	(5.714)	5.621	(5.721)	5.625	-	(96)
Saldo a 31 diciembre de 2017	19.680	(1.492)	(4.928)	7.912	(3.727)	27.592	(5.219)	(4.928)	17.445

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 2017 la Sociedad ha registrado la baja por obsolescencia de determinados activos incluidos en el epígrafe “Inmovilizado material”, cuyo valor contable neto asciende a 96 miles de euros, 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.

De las valoraciones obtenidas de los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2017 (Nota 4-b), se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar un deterioro del valor de los inmuebles destinados a uso propio por importe de 287 miles de euros, que ha sido registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado- Deterioros y pérdidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 17). Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 se registró una reversión del deterioro del valor de los inmuebles destinados a uso propio por importe de 3.159 miles de euros.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 2.299 y 7.417 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 2017 y 2016, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

6. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros							Deterioro del valor	Total
	Terrenos	Construcciones e Instalaciones		Inversiones inmobiliarias en curso	Total				
	Coste	Coste	Amortización acumulada	Coste	Coste	Amortización acumulada			
Saldo a 31 diciembre 2015	1.101.919	693.176	(321.678)	69.002	1.864.097	(321.678)	(152.938)	1.389.481	
Adiciones / dotaciones	60.249	29.124	(27.551)	2.270	91.643	(27.551)	(273)	63.819	
Retiros/ reversión	-	(22.077)	20.572	-	(22.077)	20.572	58.894	57.389	
Trasposos (Nota 10)	(1.623)	21.760	3.551	-	20.137	3.551	(24.272)	(584)	
Saldo a 31 diciembre 2016	1.160.545	721.983	(325.106)	71.272	1.953.800	(325.106)	(118.589)	1.510.105	
Adiciones / dotaciones	17	12.053	(24.214)	5.454	17.524	(24.214)	(694)	(7.384)	
Retiros/ reversión	-	(13.053)	2.022	-	(13.053)	2.022	39.647	28.616	
Saldo a 31 diciembre 2017	1.160.562	720.983	(347.298)	76.726	1.958.271	(347.298)	(79.636)	1.531.337	

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 un tipo de interés medio del 2,53%.

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

Movimientos del ejercicio 2016

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

Adicionalmente a estas adquisiciones, se realizaron inversiones en varios inmuebles, tanto en desarrollo como en explotación, todos ellos situados en Barcelona y Madrid, por un importe conjunto de 14.549 miles de euros, incluidos 824 miles de euros de gastos financieros capitalizados con un tipo de interés medio del 2,86%.

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

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

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

Deterioro del valor

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por los expertos independientes a 31 de diciembre del 2017 se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión neta del deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 32.572 miles de euros, que ha sido registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Deterioros y pérdidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 17). Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 se registró una reversión neta del deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 58.313 miles de euros.

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 2017 y 2016, es la siguiente:

Ubicación	Superficie total (m2)					
	Inversiones inmobiliarias en explotación		Inversiones inmobiliarias en curso		Total	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Barcelona	244.890	244.452	33.138	29.474	278.028	273.926
Madrid	264.044	270.418	18.717	15.898	282.761	286.316
Resto España	12.735	12.735	-	-	12.735	12.735
	521.669	527.605	51.855	45.372	573.524	572.977

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 2017 y 2016 la Sociedad no tiene ningún inmueble incluido en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance de situación entregado en garantía hipotecaria.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 140.547 y 126.280 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 2017 y 2016, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

7. Arrendamientos operativos - Arrendadora

A cierre de los ejercicios 2017 y 2016 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 2017	31 de diciembre de 2016
Menos de un año	63.972	59.386
Entre uno y cinco años	93.659	78.826
Más de cinco años	16.490	6.097
Total	174.121	144.309

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

Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo no corrientes –

El desglose por sociedad dependiente a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

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 Marenostrum, 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:				
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	(8.182)	(2.942)	8.172	(2.952)
Total neto	1.857.163	209.065	6.761	2.072.989

31 de diciembre de 2016

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

La información relacionada con las empresas del Grupo, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, se detalla en el Anexo I de esta memoria.

Movimientos 2017

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

- El socio ha suscrito el 50% del capital social mediante la aportación no dineraria de un terreno sito en Hospitalet del Llobregat, valorado en 10.000 miles de euros, sobre el que la sociedad Inmocol desarrollará un inmueble de oficinas.
- El 50% restante del capital social ha sido 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.

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

Con fecha 27 de septiembre de 2017, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones sociales de la sociedad española LE Offices Arturo Soria, S.L. (actualmente Colonial Arturo Soria, S.L., en adelante Arturo), propietaria de un inmueble de oficinas situado en Madrid. El importe de dicha adquisición ha sido de 19.747 miles de euros. De ellos, 4.200 miles de euros han quedado aplazados hasta, como máximo, el día 31 de enero de 2018, y han sido registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación. Adicionalmente, se ha procedido 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 ha quedado inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 26 de noviembre de 2017.

Con fecha 27 de octubre de 2017, la Sociedad ha adquirido el 61,51% del capital social de la sociedad española Utopic Innovación Cultural, S.L. (en adelante Utopicus), sociedad cabecera de la plataforma de coworking Utopic_US. El importe de dicha adquisición ha sido de 2.633 miles de euros, 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 ha realizado una ampliación de capital por importe de 1.001 miles de euros, correspondientes a 910 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas, más prima de asunción, la cual ha sido íntegramente suscrita y desembolsada por la Sociedad, incrementando así su participación en el capital social de Utopicus hasta el 69,60%.

Con fecha 20 de diciembre de 2017, la Sociedad ha adquirido 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 ha sido de 178.220 miles de euros. De ellos, 41.335 miles de euros han quedado aplazados hasta, como máximo, el día 31 de diciembre de 2018, y han sido registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación. Se han entregado diversos avales en garantía del importe aplazado (Nota 14).

Movimientos 2016

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

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

Con fecha 29 de junio de 2016, la Sociedad adquirió a Reig Capital Group Luxembourg Sàrl (en adelante, Reig) 2.038.956 acciones representativas del 4,38% del capital social de la sociedad dependiente SFL. La adquisición se llevó a cabo mediante dos operaciones: (i) la aportación a la Sociedad de 1.019.478 acciones de SFL en contraprestación a la suscripción de 90.805.920 de acciones de Colonial (Nota 12) valoradas en 63.564 miles de euros; y (ii) la venta a la Sociedad de 1.019.478 acciones a un precio de 50,00 euros por acción por importe de 50.974 miles de euros.

Con fecha 30 de junio de 2016 la Sociedad adquirió el 100% del capital social de la sociedad española Hofinac Real Estate S.L. (en adelante, Hofinac), propietaria de dos inmuebles situados en Madrid, mediante la aportación no dineraria del 100% de las participaciones sociales de Hofinac a la Sociedad en contraprestación a la suscripción de 288.571.430 acciones de Colonial (Nota 12) valoradas en 202.000 miles de euros.

Con fecha 4 de agosto de 2016, la Sociedad adquirió a APG Strategic Real Estate Pool (en adelante, APG) 475.248 acciones representativas del 1,00% del capital social de la sociedad dependiente SFL. La adquisición se llevó a cabo mediante dos operaciones: (i) la aportación a la Sociedad de 237.624 acciones de SFL en contraprestación a la entrega de 2.116.508 acciones propias de Colonial (Nota 12) valoradas en 13.940 miles de euros; y (ii) la venta a la Sociedad de 237.624 acciones a un precio de 50,00 euros por acción por importe de 11.881 miles de euros.

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

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

Deterioro

Durante los ejercicios 2017 y 2016, 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 80,14 y 66,23 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 2017 y 2016 ha sido de 54,61 y 48,95 euros por acción, respectivamente.

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 2017	31 de diciembre de 2016
Danieltown Spain, S.L.U.	12.486	-
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	6.035	-
Colonial Arturo Soria, S.L.	13.159	-
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U.	11.495	-
Peñalvento, S.L.U.	22.577	-
Total	65.752	-

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

Inversiones financieras no corrientes –

El desglose a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Valor razonable:		
Instrumentos de patrimonio no corrientes		
Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.	419.277	138.293
Anticipos compra acciones	4.000	-
Total valor razonable	423.277	138.293
Coste:		
Otros activos financieros no corrientes		
Cuenta a cobrar mantenida con antiguos accionistas	7.751	7.751
Fianzas y depósitos	8.823	8.489
Total coste	16.574	16.240
Deterioro:		
Otros activos financieros no corrientes		
Cuenta a cobrar mantenida con antiguos accionistas	(7.751)	(7.751)
Total deterioro	(7.751)	(7.751)
Total inversiones financieras no corrientes	432.100	146.782

Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. –

Los movimientos registrados en dicha participación durante los ejercicios 2017 y 2016 se presentan en la siguiente tabla:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Saldo inicial	138.293	-
Adquisiciones	211.886	136.976
Ajustes a valor razonable con cambios en otro resultado	69.098	1.317
Saldo final	419.277	138.293

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad 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 ha adquirido 1.404.000 acciones de Axiare representativas del 1,78% del capital social actual de la sociedad, por importe de 18.801 miles de euros, costes de adquisición incluidos, alcanzando una participación en Axiare del 15,49%.

Durante el mes de noviembre del ejercicio 2017, la Sociedad ha adquirido 10.511.523 acciones de Axiare, representativas del 13,30% del capital social actual de Axiare, por importe conjunto de 193.085 miles de euros, equivalentes a 18,36 euros por acción, alcanzando una participación en Axiare del 28,79%.

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha percibido 3.681 miles de euros de dividendos procedentes de su participación en Axiare, los cuáles ha sido registrados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 17).

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha registrado su participación en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. a la cotización de cierre del ejercicio, que ha ascendido a 18,42 euros por acción, lo que supone un impacto acumulado en el patrimonio neto de la Sociedad de 70.415 miles de euros (1.317 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Los Administradores de la Sociedad han considerado que la Sociedad no ejercía ni podrá ejercer, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, influencia significativa sobre Axiare, por lo que se ha considerado una inversión financiera.

Oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (Nota 22) –

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

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

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

Con fecha 28 de diciembre de 2017 ha sido publicado el primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, correspondiente a la oferta pública de adquisición de acciones de

Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. formulada por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. En consecuencia con lo anterior, y de acuerdo con los términos fijados en el folleto explicativo de la referida oferta, el plazo de aceptación se extiende desde el día 29 de diciembre de 2017 hasta el día 29 de enero de 2018, ambos incluidos.

Anticipos compra acciones –

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha firmado una opción de compra para la compra del 100% de las acciones de una Sociedad, cuya prima de opción ha ascendido a 4.000 miles de euros.

Cuenta a cobrar mantenida con antiguos accionistas –

El epígrafe “Otros activos financieros no corrientes” recoge la cuenta a cobrar mantenida con sociedades del entorno de un antiguo accionista de la Sociedad correspondiente al efecto fiscal de la diferencia entre el valor contable y fiscal de los elementos aportados en la ampliación de capital, de fecha 29 de junio de 2006. La mencionada cuenta por cobrar se encuentra avalada mediante aval a primer requerimiento.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad procedió a la devolución de los avales correspondientes a las cantidades cuyo cobro se determinó como no procedente, quedando registrado en el balance de situación únicamente el importe de las cantidades cuyo cobro se estima podría ser procedente y que ascienden a 7.751 miles de euros. Dicho importe se encuentra íntegramente deteriorado a 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Depósitos y fianzas no corrientes –

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

9. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados mantenidos por la Sociedad a 31 de diciembre 2017 y 2016 se presentan a continuación:

31 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)

31 diciembre de 2016

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap (step-up amortizado)	BBVA	4,40%	2018	21.870	(657)
Cap	CA-CIB	1,25%	2018	350.000	-
Cap	ING	1,25%	2018	300.000	-
Cap	Morgan Stanley	1,25%	2018	130.000	-
Total a 31 de diciembre de 2016				801. 870	(657)

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tenía contratados 3 CAP's, por un nominal conjunto de 780.000 miles de euros, con un nivel de cobertura del 1,25% (strike) y vencimiento 31 de diciembre de 2018. El importe pagado por las primas ascendió a 8.580 miles de euros y se registró íntegramente como gasto de coberturas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014, valorando dichos CAP's a 0 miles de euros del balance de situación. Durante el ejercicio 2017 se ha enajenado el CAP CA-CIB por 6 miles de euros, registrando un ingreso por dicho importe en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros- Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 17).

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por la contabilización de los instrumentos financieros derivados asciende a 2 y 64 miles de euros de gasto financiero, respectivamente (Nota 17). Dicho impacto se encuentra registrado en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros – Cartera de negociación y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

10. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2015	44.314	(29)	(31.678)	12.607
Adiciones / dotaciones	60	-	(546)	(486)
Trasposos (Nota 6)	(20.137)	(3.551)	24.272	584
Retiros / reversión	(24.237)	3.580	7.952	(12.705)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2017	-	-	-	-

Movimientos del ejercicio 2016

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad procedió a traspasar desde el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" un inmueble sito en Barcelona cuyo valor neto contable ascendía a 13.514 miles de euros (Nota 6). Con fecha 21 de septiembre de 2016 la Sociedad formalizó la enajenación del citado inmueble por importe de 15.000 miles de euros, registrándose en el epígrafe "Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias un beneficio de 589 miles de euros (costes de venta incluidos).

De acuerdo a lo mencionado en la Nota 6, durante el ejercicio 2016 y como consecuencia de la revisión por parte de los Administradores del plan de ventas de activos de la Sociedad se traspasaron 4 inmuebles cuyo valor neto contable conjunto ascendía a 12.930 miles de euros, desde el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación.

Otra información

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2016 (Nota 4-c) se puso de manifiesto la necesidad de registrar una reversión por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta por importe de 269 miles de euros (Nota 17).

11. Inversiones financieras corrientes y otros deudores

Inversiones financieras corrientes-

El detalle de los saldos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Inversiones financieras corrientes:		
Coste		
Instrumentos de patrimonio corrientes	9	9
Créditos a empresas (DUE)	74.266	73.866
Otros activos financieros a corrientes	-	432
Total coste	74.275	74.307
Deterioro (DUE)	(74.266)	(73.866)
Total deterioro	(74.266)	(73.866)
Total inversiones financieras corrientes	9	441

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

Como consecuencia de la operación de reestructuración de la deuda financiera de la sociedad entonces participada DUE, la Sociedad concedió un crédito por un importe máximo de disposición de 85.000 miles de euros, que se encuentra totalmente deteriorado al cierre de los ejercicios 2017 y 2016. 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 asciende a 10.214 miles de euros, para los que atendiendo a la obligación contraída, la Sociedad mantiene registrada la oportuna provisión en el epígrafe "Otras provisiones" no corrientes del balance de situación por la parte no dispuesta (Nota 13).

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

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad procedió a clasificar dicho crédito en el corto plazo, atendiendo al vencimiento del mismo.

Finalmente, el citado crédito devenga un interés contingente, condicionado al cumplimiento de determinadas condiciones. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se ha devengado un ingreso financiero por este concepto.

Deudores varios –

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Deudores varios:		
Coste		
Nozar, S.A.	85.473	85.473
Incentivos al alquiler	3.471	1.729
Otros	388	-
Total coste	89.332	87.202
Deterioro		
Nozar, S.A.	(85.473)	(85.473)
Total deterioro	(85.473)	(85.473)
Total deudores varios	3.859	1.729

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, 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-j). De ellos, 2.360 miles de euros tienen vencimiento superior a 1 año (1.004 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

12. Patrimonio neto

Capital social –

A 31 de diciembre de 2015, el capital social de la Sociedad estaba representado por 3.188.856.640 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

- Con fecha 28 de junio de 2016, la Junta General de Accionistas aprobó la emisión de 288.571.430 nuevas acciones de 0,25 euros de nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 0,45 euros por acción, como contrapartida a la aportación no dineraria de las participaciones sociales de Hofinac. El importe de la ampliación del capital social ascendió a 72.143 miles de euros más 129.857 miles de euros de prima de emisión. Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el día 30 de junio de 2016.
- Con la misma fecha, la Junta General de Accionistas también aprobó la emisión 90.805.920 acciones de 0,25 euros de nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 0,45 euros por acción, como contrapartida a la aportación no dineraria de 1.019.478 acciones de SFL. El importe de la ampliación de capital social ascendió a 22.701 miles de euros más 40.863 miles de euros de prima de emisión. Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el día 30 de junio de 2016.

Con fecha 14 de julio de 2016 se procedió a la ejecución del acuerdo de agrupación y cancelación de acciones para su canje por acciones de nueva emisión, en la proporción de 1 nueva por cada 10 acciones preexistentes, pasando el número de acciones a 356.823.399 acciones y el nominal por acción de 0,25 euros a 2,5 euros.

Durante el ejercicio 2017 se han producido dos ampliaciones del capital social de la Sociedad, 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, ha quedado 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, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la ampliación cuya finalidad era asegurar y optimizar la financiación de la oferta pública sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.(Nota 8) que no son titularidad de Colonial. El resultado del proceso de colocación ha supuesto la emisión de 42.847.300 nuevas acciones de 2,5 euros de valor nominal, por un importe total de 338.065 miles de euros, resultando un aumento del capital social y de la prima de emisión de 107.118 y 230.947 miles de euros, respectivamente. Las nuevas acciones fueron admitidas a cotización el día 4 de diciembre de 2017 en las Bolsas de Barcelona y Madrid.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2017 el capital social está representado por 435.317.356 acciones de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, son las siguientes:

	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	Número de acciones*	% de participación	Número de acciones*	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Grupo Finaccess	79.378.647	18,23%	41.139.685	11,53%
Qatar Investment Authority	41.610.141	9,56%	41.593.367	11,66%
Aguila Ltd.	28.800.183	6,62%	21.800.184	6,11%
Inmo S.L.	20.011.190	4,60%	-	-
BlackRock Inc	10.955.962	2,52%	10.885.211	3,05%
Deutsche Bank A.G.	8.135.390	1,87%	8.135.390	2,28%
Joseph Charles Lewis	-	-	17.617.708	4,94%
Grupo Villar-Mir	-	-	11.906.969	3,34%
Invesco Limited	-	-	3.540.788	0,99%
Fidelity International Limited	-	-	6.248.471	1,75%

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

Con fecha 5 de enero de 2018, BlackRock Inc. ha incrementado su participación hasta 11.308.788 acciones, representativas del 2,60% del capital social de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 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.

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

La Junta General de Accionistas celebrada el 24 de abril de 2015, acordó delegar a favor del Consejo de Administración la facultad de emitir, en nombre de la Sociedad y en una o varias ocasiones, y por un plazo de cinco años, obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades, con expresa atribución, en caso de emisión de obligaciones y/o bonos convertibles, de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas así como

aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender la conversión. El importe máximo de la emisión o emisiones de los valores que puedan realizarse al amparo de la presente delegación no podrá exceder en un importe conjunto de 350.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa.

Con fecha 29 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas de la Sociedad autorizó al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital para que, dentro del plazo máximo de 5 años, pueda aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, hasta la mitad de la cifra del capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuye al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente quedando limitada dicha facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% de la cifra del capital social.

Prima de emisión –

Durante el ejercicio 2017, y como consecuencia de los procesos de colocación privada acelerada antes comentados, el importe de la prima de emisión se ha incrementado en 163.975 y 230.947 miles de euros, respectivamente.

Las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio 2016 supusieron un incremento de la prima de emisión de 129.857 y 40.863 miles de euros, respectivamente.

Reserva legal –

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

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

A 31 de diciembre de 2015, la reserva legal ascendía a 5.080 miles de euros. A 31 de diciembre de 2016, considerando la dotación a la reserva legal incluida en la distribución del resultado del ejercicio 2015, la reserva legal alcanzó los 33.615 miles de euros. A 31 de diciembre de 2017, considerando la dotación a la reserva legal incluida en la distribución de resultados del ejercicio 2016 de la Sociedad 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, si bien, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales aún no se encuentra íntegramente constituida.

Reservas voluntarias –

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tenía registradas reservas voluntarias por importe de 1.158.874 miles de euros, de las cuales 169.439 miles de euros tenían la consideración de indisponibles.

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016, aprobó entre otros acuerdos la distribución del resultado del ejercicio 2015 que contemplaba la dotación de la reserva legal de 28.535 miles de euros y la distribución de un dividendo de 47.832 miles de euros y, adicionalmente, destinar 208.982 miles de euros a compensar pérdidas de ejercicios anteriores. Adicionalmente, la Junta General de Accionistas aprobó la aplicación parcial de reservas voluntarias a la compensación de las pérdidas de ejercicios anteriores pendientes tras la compensación incluida en la propuesta aprobada de distribución de resultado del ejercicio 2015, por un importe de 938.993 miles de euros.

Asimismo, las ampliaciones de capital anteriormente descritas han supuesto el registro de unos costes de 6.691 miles de euros en el ejercicio 2017 (1.905 miles de euros en el ejercicio 2016), que han sido registrados en el epígrafe "Reservas" del patrimonio neto.

Durante el ejercicio 2017, se han realizado operaciones con valores propios de la Sociedad que han supuesto un resultado positivo por importe de 10.371 miles de euros (12 miles de euros de pérdidas en 2016), y que han sido registrados directamente en el patrimonio neto de la Sociedad. Adicionalmente, también se ha registrado en las

reservas de la Sociedad el resultado generado por las entrega de acciones propias a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo (Nota 19), 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 1.286 miles de euros para el ejercicio 2017 (945 miles de euros para el ejercicio 2016).

Tras ambas compensaciones, a 31 de diciembre de 2017 el importe de las reservas voluntarias se sitúa en los 206.019 miles de euros, de los cuales 169.439 miles de euros siguen manteniendo su condición de indisponibles.

Acciones propias –

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el número de acciones propias de la Sociedad en autocartera y su coste de adquisición es el siguiente:

	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial	5.469.985	35.426	700.382	4.068
Plan de recompra 14 noviembre 2016	6.837.328	46.787	3.162.672	20.249
Plan de recompra 16 octubre 2017	2.260.000	17.797	-	-
Entrega de acciones plan incentivos (Nota 19)	(380.116)	(2.537)	(365.116)	(2.114)
Otras adquisiciones	-	-	4.088.555	27.145
Otras enajenaciones	(9.907.257)	(68.052)	(2.116.508)	(13.922)
Saldo final	4.279.940	29.421	5.469.985	35.426

Planes de recompra de acciones de la Sociedad -

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. A 31 de diciembre de 2016, el número de acciones adquiridas en el marco del programa de recompra ascendía a 3.162.672 acciones, por importe de 20.249 miles de euros. A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad ha adquirido las 6.837.328 acciones restantes hasta completar el programa de recompra, por importe de 46.787 miles de euros.

Con fecha 16 de octubre de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias al amparo de la autorización concedida por la Junta 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 ha dado por finalizado el plan de recompra de acciones, habiendo adquirido hasta dicha fecha 2.260.000 acciones por importe de 17.797 miles de euros.

Entregas de acciones de la Sociedad derivadas del Plan de Incentivos a largo plazo (Nota 19) -

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 adquisiciones -

Corresponden a la adquisición realizada por la Sociedad, con fecha 29 de julio de 2016, de 3.801.417 acciones a Mora Banc Grup S.A. y Mora Assegurances, S.A.U., por importe de 25.495 miles de euros, en virtud del contrato firmado entre las partes de fecha 27 de julio de 2016, así como a diversas adquisiciones de acciones de la Sociedad, que totalizan 287.138 acciones por importe de 1.650 miles de euros, para cubrir el plan de incentivos a largo plazo (Nota 19).

No se han producido otras adquisiciones durante el ejercicio 2017.

Otras enajenaciones -

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

Con fecha 4 de agosto de 2016, la Sociedad entregó 2.116.508 acciones en autocartera a APG a cambio de 237.624 acciones de la sociedad dependiente SFL (Nota 8).

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 2017 y 2016 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 2017		31 de diciembre de 2016	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial	209.603	1.329	148.701	945
Contrato liquidez de fecha 22 de junio de 2015	30.480	482	60.902	384
Contrato liquidez de fecha 11 de julio de 2017	(10.583)	30	-	-
Saldo final	229.500	1.841	209.603	1.329

Contrato de liquidez de fecha 22 de junio de 2015 -

Con fecha 22 de junio de 2015, la Sociedad 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 ha dado 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 ha suscrito un nuevo contrato de liquidez con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones al amparo de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV. La vigencia del contrato es de doce meses.

Ajustes por cambio de valor –

Este epígrafe del balance situación recoge el importe neto de las variaciones de valor de las inversiones financieras disponibles para la venta descritas en la Nota 8.

13. Provisiones y contingencias

Provisiones –

El detalle de las provisiones del balance de situación tanto corrientes como no corrientes, al cierre del ejercicio 2017 y 2016, así como los principales movimientos registrados en el ejercicio 2017, 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 2016	11.926	97	10.574	10.671
Dotaciones	7.988	-	-	-
Retiros / aplicaciones	-	(14)	-	(14)
Trasposos	-	-	(368)	(368)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	19.914	83	10.206	10.289

Provisión para riesgos y gastos - Corrientes

Las provisiones corrientes recogen un importe de 19.914 miles de euros, correspondientes a una estimación de diversos riesgos futuros de la Sociedad, los cuales han sido incrementados durante el ejercicio 2017 en 7.988 miles de euros.

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", 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. El crédito contempla un interés contingente, condicionado al cumplimiento de determinadas condiciones. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se ha devengado un ingreso financiero por este concepto. La Sociedad tiene provisionado la totalidad del préstamo concedido a DUE.

La Sociedad dispone de una línea de tesorería con el BBVA destinada a cubrir los costes de ejecución pendientes de la UE-1, la cual se dispone a medida que DUE acredita la ejecución de los trabajos de urbanización. A 31 de diciembre de 2017 se han dispuesto 9.786 miles de euros (9.437 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) (Nota 11).

Activos contingentes –

Durante el ejercicio 2010, la Sociedad interpuso contra determinados antiguos administradores por operaciones realizadas durante el periodo comprendido entre junio de 2006 y diciembre de 2007 determinadas demandas a favor de la Sociedad ejercitando 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 2017 se mantiene registrada la oportuna provisión para hacer frente a las posibles costas.

14. 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 2017 y 2016 es el siguiente:

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito:									
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 31 de diciembre de 2017	11.512	371.490	(3.256)	146.822	11.019	1.944.993	2.471.068	2.482.580	

31 de diciembre de 2016

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

Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad-

El detalle de las emisiones de obligaciones simples realizadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente (en miles de euros):

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
05/06/2015	5 años	05 /06/2019	1,86%	750.000	375.000	375.000
05/06/2015	8 años	05/06/2023	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	-
28/11/2017	12 años	28/11/2029	2,50%	300.000	300.000	-
Total emisiones				2.700.000	2.325.000	1.525.000

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad es de 2.378.881 y 1.545.466 miles de euros, respectivamente (2.325.000 y 1.525.000 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 11 de octubre de 2017 se ha renovado 12 meses la vigencia del programa.

Cumplimiento de ratios financieras -

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor del activo no garantizado de 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 2017 y 2016 se cumple la citada ratio.

Financiación Sindicada -

El detalle de la financiación sindicada de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y 2016, se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Vencimiento	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	Noviembre 2021	350.000	150.000	350.000	121.874
Póliza de crédito	Marzo 2022	375.000	13.400	-	-
Total financiación sindicada Sociedad		725.000	163.400	350.000	121.874

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

El crédito sindicado con vencimiento noviembre 2021, tiene como objetivo principal financiar posibles adquisiciones, así como rehabilitaciones y otras necesidades de inversión en los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Durante el mes de marzo de 2017, la Sociedad ha obtenido una nueva línea de crédito sindicada por un importe de 375.000 miles de euros y vencimiento a cinco años. Esta línea, destinada a atender necesidades corporativas generales de la Sociedad, ha contado con la participación de un total de 10 bancos, actuando Crédit Agricole como banco agente.

Cumplimiento de ratios financieras –

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

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad cumplía con todas las ratios financieras.

Préstamos hipotecarios–

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no mantiene préstamos con garantía hipotecaria.

Otras garantías entregadas –

La Sociedad tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 31 de diciembre de 2017 por importe de 1.091.123 miles de euros (27.013 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). De ellos, existen los siguientes avales entregados en garantía de pagos aplazados derivados de operaciones de compra:

- aval bancario ante la CNMV en garantía de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A. (Notas 8 y 22), emitido por Caixabank por un importe de 1.033.676 miles de euros, y garantizado con un depósito en efectivo.
- aval bancario por la operación de compraventa de la sociedad Moorage, por importe de 15.680 miles de euros. El importe de la cuenta por pagar se encuentra registrado en el epígrafe “Proveedores” del balance de situación.
- avales bancarios por la operación de compraventa de las sociedades Agisa y Soller, por importe de 41.767 miles de euros. El importe de las cuentas por pagar se encuentra registrado en el epígrafe “Proveedores” del balance de situación.

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

- 4.946 miles de euros concedidos en garantía de 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.
- 5.000 miles de euros concedidos en garantías de compromisos adquiridos por la sociedad DUE. Al respecto, la Sociedad dispone de una línea de tesorería del BBVA para cubrir los compromisos adquiridos con DUE.

Los pasivos cubiertos por dichos avales se encuentran totalmente provisionados bajo el epígrafe “Provisiones no corrientes – Otras provisiones” del balance de situación (Nota 11).

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 2017 y 2016 se presenta en la siguiente tabla:

Emisión	Miles de Euros			
	2017		2016	
	Sin periodific. comisiones	Con periodific. comisiones	Sin periodific. comisiones	Con periodific. comisiones
Tipo de interés medio	2,55%	2,69%	2,68%	2,87%
Spread de crédito medio	1,61%	1,94%	1,71%	1,99%

El tipo de interés de la deuda vigente a 31 de diciembre de 2017 es del 1,99% (2,00% a 31 de diciembre de 2016).

El importe de los intereses devengados pendientes de pago registrado en el balance de situación a 31 de diciembre de 2017 y 2016 asciende a:

Emisión	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Obligaciones Sociedad	15.006	13.549
Deudas con entidades de crédito	372	234
Total	15.378	13.783

Gastos de formalización de deudas –

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, los gastos de formalización de deudas asumidos por la Sociedad pendientes de periodificar ascienden a 21.198 y 15.765 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 2017 y 2016 en la cuenta de pérdidas y ganancias 2.045 y 4.072 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes –

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 1.069.355 y 79.591 miles de euros, respectivamente, de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 11.992 y 11.215 miles de euros, respectivamente. El saldo del ejercicio 2017 incluye 1.033.676 miles de euros correspondientes a la tesorería necesaria para hacer frente a la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A. (Notas 8 y 22).

15. Otros pasivos financieros no corrientes

El epígrafe “Otros pasivos financieros no corrientes” que ascendía a 31 de diciembre 2016 a 30.581 miles de euros recogía adicionalmente a las fianzas recibidas de los arrendatarios y otros depósitos recibidos, el pago aplazado y la contraprestación contingente de la compra de las participaciones de Moorage por importe de 15.680 y 4.600 miles de euros, respectivamente (Nota 8).

A 31 de diciembre de 2017, dicho epígrafe asciende al importe de 17.298 miles de euros correspondiente a las fianzas recibidas de los arrendatarios y otros depósitos recibidos, la contraprestación contingente de la compra de

las participaciones de Moorage y el pago aplazado por la compra de las participaciones de Utopicus, por importe de 4.600 y 72 miles de euros, respectivamente.

16. 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 ha optado por el Régimen Fiscal SOCIMI (Nota 1). La adopción de dicho régimen fiscal supone la ruptura del Grupo fiscal vigente a 31 de diciembre de 2016 con efectos 1 de enero de 2017.

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	-	-	1.079	1.600
Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido	64	5	1.008	520
Hacienda Pública, por impuesto corriente	12.788	35.625	-	-
Otros impuestos diferidos	-	-	187	219
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	92	71
Total saldos corrientes	12.852	35.630	2.366	2.410
Impuesto diferido por fusión (Nota 1)	-	-	33.731	29.938
Otros impuestos diferidos	-	-	5.632	6.694
Total saldos no corrientes	-	-	39.363	36.632

Hacienda Pública, por impuesto corriente –

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene un saldo a su favor de 12.113 miles de euros derivados de los pagos a cuenta del impuesto sobre sociedades realizados durante el ejercicio 2016 y retenciones practicadas por terceros a la Sociedad. Durante el mes de enero de 2018 la Agencia 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 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros		
	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	32.120	3.076	35.196
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL (Nota 18)	-	(28.603)	(28.603)
Dividendos Torre Marenstrum, S.L. (Nota 18)	-	(514)	(514)
Aportación plan (Nota 19)	-	239	239
Recuperación deterioro fiscal	-	4.289	4.289
Provisión no deducibles	(1.168)	1.251	83
Gastos ampliación de capital (Nota 12)	-	(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 8)	(8.171)	-	(8.171)
Amortización no deducible	(1.339)	-	(1.339)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera (Nota 8)	-	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

Con fecha 1 de enero de 2016 entró en vigor el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, que estableció la limitación a la compensación de bases imponibles negativas en un 25% de la base imponible, previa a dicha compensación, para las Sociedades cuya cifra de negocio sea igual o superior a los 60 millones de euros.

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 Marenostrom, 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 8 y 13).

31 de diciembre de 2016

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

(*) La Sociedad ha optado por el régimen SOCIMI el 30 de junio de 2017, con efectos retroactivos 1 de enero de 2017.

La diferencia entre el resultado contable y la base imponible que tributa bajo Régimen General del impuesto sobre sociedades correspondiente al 2016 correspondía, fundamentalmente, a los siguientes conceptos:

- A los dividendos obtenidos de la sociedad dependiente francesa SFL en aplicación de la exención sobre los dividendos procedentes de sociedades no residentes, por importe de 54.565 miles de euros. La sociedad SFL se encuentra acogida al régimen fiscal especial SIIC, que entre otros aspectos establece que aquellos accionistas que mantengan más de un 10% del capital social de una sociedad SIIC y que estén exentos de

impuestos o sometidos a un impuesto inferior en 2/3 partes al tipo general del impuesto sobre sociedades francesas, se verán sometidas a una retención del 20% en sede de la sociedad SIIC, sobre el dividendo procedente de rentas afectas a dicho régimen.

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

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

El detalle de los impuestos que se hubieran reconocido directamente en el patrimonio neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros			
	Base imponible			Cuota (*)
	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Por impuesto diferido:				
Ajustes por cambio de valor - Activos financieros disponibles para la venta (Nota 8)	69.098	-	69.098	-
Total impuesto diferido	69.098	-	69.098	-
Por impuesto corriente:				
Gastos de ampliación de capital (Nota 12)	-	(6.691)	(6.691)	-
Total impuesto corriente	-	(6.691)	(6.691)	-
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	69.098	(6.691)	62.407	-

(*) No se genera cuota ya que el tipo en régimen SOCIMI es el 0%

31 de diciembre de 2016

	Miles de Euros			
	Base imponible			Cuota (*)
	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Por impuesto diferido:				
Ajustes por cambio de valor - Activos financieros disponibles para la venta (Nota 8)	1.317	-	1.317	(329)
Total impuesto diferido	1.317	-	1.317	(329)
Por impuesto corriente:				
Gastos de ampliación de capital (Nota 12)	-	(1.905)	(1.905)	476
Total impuesto corriente	-	(1.905)	(1.905)	476
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	1.317	(1.905)	(588)	147

(*) No registrada contablemente

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2017 (*)	2016
Resultado contable antes de impuestos	35.196	61.813
Diferencias permanentes (**)	(31.150)	(52.231)
Resultado contable ajustado	4.046	9.582
- Régimen SOCIMI	(26.896)	-
- Régimen General	30.942	9.582
Resultado contable ajustado al Régimen General	30.942	9.582
- Diferidos de activo no registrados compensados en el ejercicio	(13.768)	-
Resultado fiscal a Régimen General	17.174	9.582
Gasto por impuesto al tipo 25%	4.294	-
Activación escudo	(689)	-
Otros Ajustes	(906)	6.974
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	2.699	6.974
- Por impuesto corriente	3.605	-
- Por impuesto diferido	(906)	6.974

(*) 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 6.691 y 1.905 miles de euros de gastos de ampliación de capital registrados directamente en el patrimonio neto de la sociedad en los ejercicios 2017 y 2016.

Impuestos diferidos de activo –

El detalle del saldo de las cuentas de activos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2017 y 2016, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

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 5.057 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 2016

Impuestos diferidos de Activo	Miles de Euros
	Importe
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	5.376.264
Deterioro no deducible	272
Deterioro de cartera no deducible	8.180
Gastos financieros no deducibles	398.614
Amortizaciones no deducibles	10.716
Provisiones no deducibles	160.864
Otros	100
Total e impuestos diferidos de activo	5.955.010
Por operaciones en grupo fiscal	3
Total operaciones con sociedades del grupo fiscal	3
Total diferidos de activo	5.955.013
Saldo registrado contablemente (*)	-

(*) De acuerdo a lo posteriormente descrito, en la determinación del pasivo por impuesto diferido a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha considerado la aplicación de créditos fiscales por importe de 9.979 miles de euros, toda vez que los mismos se han calculado atendiendo a la tasa efectiva de liquidación estimada del 18,75% (Nota 4-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 2017 generadas por la Sociedad:

Ejercicio de generación	Miles de Euros	
	Bases imponibles Régimen General	Bases imponibles SOCIMI
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	-
Total	5.379.360	-

Desde el ejercicio 2008 hasta el 31 de diciembre de 2016 la Sociedad formaba parte del Grupo Fiscal 6/08, por lo que al romperse el Grupo tras el acogimiento al régimen SOCIMI las bases imponibles negativas pendientes de compensar generadas durante esos ejercicios han sido distribuidas entre las sociedades que formaban dicho grupo fiscal en proporción a cómo contribuyeron a su generación.

Impuestos diferidos de pasivo –

El detalle del saldo de las cuentas de pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2017 y 2016, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

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 pasivos por impuesto diferido	156.761
Saldo registrado contablemente (crédito fiscal)	39.550

31 de diciembre de 2016

Impuestos diferidos de Pasivo	Miles de Euros
	Base Imponible
Diferimiento por reinversión pendiente	24.384
Diferido por Fondo comercio financiero	1.892
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	244.152
Créditos fiscales activados	(124.040)
Total pasivos por impuesto diferido	146.388
Saldo registrado contablemente (crédito fiscal)	36.851

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 presentan en la siguiente tabla:

	Miles de euros	
	2018	2019
Reinversión efectuada por la Sociedad	8.786	18.701
Renta asociada	946	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 a lo descrito en la Nota 4-m, el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de la Sociedad que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos, utilizando para ello la tasa efectiva que sería de aplicación teniendo en cuenta la normativa aplicable y la existencia de los créditos fiscales no registrados. En este sentido, los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se han registrado a una tasa efectiva del 18,75% (tipo impositivo del 25% con un límite a la compensación de bases imponibles negativas del 25%).

Deducciones pendientes –

El detalle del saldo de las deducciones pendientes de aplicar por insuficiencia de cuota a 31 de diciembre de 2017 y 2016, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	7.685	7.685
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	16.141	16.141
Créditos fiscales por deducción por donaciones	55	55
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	3	3
Total deducciones pendientes	23.884	23.844
Saldo registrado contablemente	-	-

A 31 de diciembre de 2017, 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
2002	458	2017
2003	3.316	2018
2004	1.056	2019
2005	92	2020
2006	1.314	2021
2007	7.275	2022
2008	1.185	2023
2009	434	2024
2010	713	2025
2011	39	2026
2012	123	2027
2013	112	2028
2014	24	2029
	16.141	

Impuesto diferido de activo otras deducciones –

La naturaleza e importe de deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2017 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	

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 31/12/2017	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.

No aplica, al ser el ejercicio 2017 el primer ejercicio de aplicación del Régimen SOCIMI.

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.

No aplica, al ser el ejercicio 2017 el primer ejercicio de aplicación del Régimen SOCIMI.

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.

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

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	29-12-92	01-01-17
Avda .Diagonal, 530	Barcelona	29-12-92	01-01-17
A.S.A.M Claret 436	Barcelona	29-12-92	01-01-17
Alcala, 30-32	Madrid	14-06-94	01-01-17
Amigo 11-17	Barcelona	28-12-94	01-01-17
Berlin-Numancia	Barcelona	15-04-97	01-01-17
Avda Diagonal, 682	Barcelona	30-12-97	01-01-17
Pº Castellana,52	Madrid	28-07-98	01-01-17
Vía Augusta,21-23	Barcelona	26-10-98	01-01-17
Francisco Silvela, 42	Madrid	25-10-04	01-01-17

Inmueble	Población	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Alfons XII	Madrid	28-03-00	01-01-17
Ramírez De Arellano, 37	Madrid	30-11-99	01-01-17
Sant Cugat - Sant Joan	Sant Cugat Del Valles	24-12-99	01-01-17
Les Glories - Diagonal	Barcelona	09-06-00	01-01-17
Jose Ortega Y Gasset, 100 (Lista 100)	Madrid	05-07-00	01-01-17
Pg.Dels Til.Lers, 2-6 (Los Tilos)	Barcelona	15-09-00	01-01-17
Poeta Joan Maragall	Madrid	18-04-01	01-01-17
Avda. Diagonal, 409	Barcelona	09-10-01	01-01-17
Agustín De Foxá 29	Madrid	30-01-03	01-01-17
Parc Central 22@ A.1.6 - A.1.7	Barcelona	17-02-05	01-01-17
Recoletos, 37-41	Madrid	21-10-05	01-01-17
Pº Castellana, 43	Madrid	21-10-05	01-01-17
Miguel Ángel, 11	Madrid	21-10-05	01-01-17
José Abascal, 56	Madrid	21-10-05	01-01-17
López Hoyos, 35	Madrid	21-10-05	01-01-17
Martinez Villergas, 49	Madrid	24-03-06	01-01-17
Orense, 46-48	Madrid	27-06-05	01-01-17
Pérez Rozas, 25	Santa Cruz De Tenerife	17-06-02	01-01-17
Botanico,8	Puerto De La Cruz	17-06-02	01-01-17
Hotel Mojacar	Mojacar	03-07-06	01-01-17
Parraco Ramón Glez Guedes, 15	Las Palmas De Gran Canaria	17-06-02	01-01-17
Plaza Europa 42-44	L'Hospitalet Llobregat	30-12-14	01-01-17
Príncipe de Vergara, 112-114	Madrid	14-07-15	01-01-17
Génova, 17	Madrid	28-07-15	01-01-17
Santa Engracia	Madrid	17-12-15	01-01-17
José Abascal, 45	Madrid	21-06-16	01-01-17

Inmueble	Población	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Travessera de Gracia 47-49	Barcelona	28-12-16	01-01-17
Avda. Diagonal, 609	Barcelona	29-12-92	01-01-17
Torre Bcn	Barcelona	31-10-01	01-01-17
Travessera de Gracia, 11	Barcelona	28-12-94	01-01-17
Hotel Centro Norte	Madrid	16-10-02	01-01-17
Illacuna	Barcelona	06-05-14	01-01-17
Ricard Roca, 1	Palma de Mallorca	29-12-92	01-01-17

Participación financiera	Fecha de adquisición	Fecha inicio mantenimiento
Société Foncière Lyonnaise, S.A	09-06-04	01-01-17
Danieltown, S.L.U.	28-05-15	01-01-17
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	25-05-16	01-01-17
Hofinac Real State, S.L.U.	30-06-16	01-01-17
Fincas y Representaciones, S.A.U.	29-12-16	01-01-17
Colonial Arturo Soria, S.L.	27-09-17	27-09-17
Axiare Patrimonio Socimi, S.A.	13-11-17	13-11-17
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U. (AGISA)	20-12-17	(*)
Soller, S.A.U.	20-12-17	(*)

(*) Prevista su opción al Régimen SOCIMI con efectos 1 de enero de 2018, previa modificación de sus Estatutos Sociales y la adopción de acuerdos por su Junta General de Accionistas.

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.

17. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios -

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

Actividades	Miles de Euros	
	2017	2016
Arrendamiento de edificios (Nota 4-c)	70.725	64.746
Prestación de servicios	703	241
Ingresos por participaciones en empresas del grupo y asociadas (Nota 4-n)	29.117	54.835
Total	100.545	119.822

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2017	2016
Barcelona	29.644	25.109
Madrid	40.714	39.275
París (*)	28.603	54.565
Otros (**)	1.584	873
Total	100.545	119.822

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

(**) Incluye 514 y 270 miles de euros en el año 2017 y 2016, respectivamente, por dividendos de la participación en Torre Marenostrom, S.L. cuyo único activo se encuentra en Barcelona (Nota 18).

Los ingresos de los ejercicios 2017 y 2016 incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4-n), que ha supuesto un aumento de la cifra de negocios de 1.742 y 1.682 miles de euros, respectivamente.

Gastos de personal -

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

	Miles de Euros	
	2017	2016
Sueldos y salarios	11.219	7.506
Seguridad Social a cargo de la Empresa	883	827
Otros gastos sociales	1.612	1.349
Aportaciones a planes de pensiones de prestación definida	239	235
Reasignación interna	(685)	(630)
Total	13.268	9.287

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la partida de "Otros gastos sociales" recoge 1.334 y 1.146 miles de euros, respectivamente, correspondientes al importe devengado durante el ejercicio del plan de retribución a largo plazo descrito en la Nota 19.

Las aportaciones a planes de prestación definida efectuadas por la Sociedad en los ejercicios 2017 y 2016 ascienden a 239 y 235 miles de euros, respectivamente, y se reconocen en el epígrafe "Gastos de Personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 no existen cuantías pendientes de aportar al mencionado plan de pensiones (Nota 4-l).

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	
	2017	2016
Dotación provisión por insolvencias (Nota 4-g)	85	1.563
Reversión provisión por insolvencias (Nota 4-g)	(18)	(18)
Dotación provisión para riesgos y gastos (Nota 13)	7.988	2.831
Dotación provisión otros saldos comerciales	18	-
Total deterioro/aplicaciones	8.073	4.376

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 2017 y 2016 se presenta a continuación:

	Miles de Euros			
	Inmovilizado material (Nota 5)	Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 10)	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2015	(7.800)	(152.938)	(31.678)	(192.416)
Dotación	-	(273)	(546)	(819)
Reversión	3.159	58.586	815	62.560
Retiros	-	308	7.137	7.445
Trasposos	-	(24.272)	24.272	-
Saldo a 31 de diciembre de 2016	(4.641)	(118.589)	-	(123.230)
Dotación	(287)	(694)	-	(981)
Reversión	-	33.266	-	33.266
Retiros	-	6.381	-	6.381
Trasposos	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2017	(4.928)	(79.636)	-	(84.564)

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

	Miles de euros	
	2017	2016
Dotaciones inmovilizado	(981)	(819)
Aplicaciones inmovilizado	33.266	62.560
Total deterioro/aplicaciones	32.285	61.741

Resultados por enajenaciones

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

Con fecha 21 de septiembre de 2016 la Sociedad formalizó la enajenación de un inmueble sito en Barcelona por importe de 15.000 miles de euros, lo que generó un beneficio de 589 miles de euros (costes de venta incluidos).

Asimismo durante el ejercicio 2016 la Sociedad registró la baja por obsolescencia de determinados activos incluidos en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", cuyo valor contable neto ascendía a 1.197 miles de euros.

Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2017 y 2016 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos financieros y otros	89	645
Ingresos participaciones en instrumentos de patrimonio (Nota 8)	3.681	-
Costes financieros capitalizados (Nota 6)	857	824
Ingresos financieros empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	268	81
Total Ingresos financieros	4.895	1.550
Intereses de deudas y obligaciones	(39.608)	(34.274)
Gastos asociados a la recompra de obligaciones	-	(20.904)
Otros gastos financieros	(2.350)	(179)
Gastos financieros empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	(193)	(1)
Total Gastos financieros	(42.151)	(55.358)
Variación en instrumentos derivados (Nota 9)	(2)	(64)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(2)	(64)
Deterioro participación financiera Hofinac Real Estate, S.L.U (Nota 8)	803	(803)
Deterioro participación financiera Fincas y Representaciones, S.A.U (Nota 8)	2.359	(2.359)
Deterioro participación financiera Moorage Inversiones 2014, S.L.U (Nota 8)	5.010	(5.010)
Deterioro participación financiera Utopicus Innovación Cultural, S.L. (Nota 8)	(2.937)	-
Deterioro participación financiera Colonial Tramit, S.L.U. (Nota 8)	(3)	-
Deterioro participación financiera Colonial Invest, S.L.U. (Nota 8)	(2)	-
Aplicación provisión para riesgos y gastos (Nota 13)	368	648
Deterioro de créditos con la sociedad DUE	(368)	(648)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	5.230	(8.172)
Venta instrumentos financieros derivados (Nota 9)	6	-
Resultado por enajenaciones y otros	6	-
Total Resultado Financiero (Beneficio/Pérdida)	(32.022)	(62.044)

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas -

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de Euros		
	Servicios prestados	Dividendos recibidos	Ingresos/(gastos) por intereses financieros
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.	15	-	-
Total ejercicio 2017	640	29.117	75

Ejercicio 2016

	Miles de Euros		
	Servicios prestados	Dividendos recibidos	Ingresos/(gastos) por intereses financieros
Torre Marenostrom, S.L.	160	270	-
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	54.565	-
Danieltown Spain, S.L.U.	-	-	58
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	-	-	23
Hofinac Real Estate, S.L.U.	60	-	(1)
Total ejercicio 2016	220	54.835	80

Adicionalmente a las transacciones detalladas en el cuadro anterior, a 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad ha recibido dividendos extraordinarios con cargo a reservas de Torre Marenostrom por importe de 1.411 y 198 miles de euros, respectivamente, que ha sido registrado como menor coste de la participación financiera (Nota 8).

Asimismo, con fecha 29 de julio de 2016, la Sociedad adquirió 3.801.417 acciones propias a Mora Banc Grup, S.A. y Mora Assegurances, S.A.U. (antiguos accionistas de la Sociedad), por importe de 25.495 miles de euros, en virtud del contrato firmado entre las partes el 27 de julio de 2016 (Nota 12).

Saldos con vinculadas –**Ejercicio 2017**

El importe de los saldos con partes vinculadas registrados en el balance de situación, a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Cuentas a cobrar corrientes	Créditos concedidos no corrientes	Deudas con empresas del Grupo no corrientes	Créditos concedidos 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	-	(10.594)	18	-
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 Internac., S.A.U	-	11.495	-	-	-
Peñalvento, S.L.U	-	22.577	-	-	-
Total	210	65.752	(18.094)	192	(48)

Ejercicio 2016

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

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

A 31 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 9 hombres y 1 mujer mientras que a 31 de diciembre de 2016 estaba formado por 10 hombres y 1 mujer.

A 31 de diciembre de 2017 su composición es la siguiente:

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

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

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del ejercicio 2017 los Administradores de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Retribuciones del Consejo de Administración –

Las retribuciones devengadas durante los ejercicios 2017 y 2016 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	4.866	2.610
Dietas:	580	535
Dietas Consejeros	557	521
Dietas adicionales del Presidente y Vicepresidente	23	14
Remuneraciones fijas:	780	897
Retribución Consejeros	495	546
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	-	66
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	135	150
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	150	135
Total	6.226	4.042
Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos(*):	4.866	2.610

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

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, 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 393 y 302 miles de euros, respectivamente. En el citado importe se incluye, para ambos ejercicios, la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones.

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 aprobó la concesión a los consejeros ejecutivos de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, con unas aportaciones anuales conjuntas de 178 y 175 miles de euros en 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad y los miembros del Consejo de Administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

Retribución a la alta dirección –

La alta dirección de la Sociedad está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad, de acuerdo con la definición dada en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 ascienden a 1.818 miles de euros. Adicionalmente han recibido 988 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (1.038 y 939 miles de euros, respectivamente, durante el ejercicio 2016).

El Consejo de Administración celebrado el 27 de julio de 2016 aprobó la concesión a un miembro de la alta dirección de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad ha registrado una aportación anual por dicho concepto en el epígrafe de “Gasto de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias de 61 y 60 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, un miembro de la alta dirección tiene firmada una cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

Plan de retribución a largo plazo vinculado al cumplimiento de diversos indicadores de gestión –

Con fecha 21 de enero de 2014, la Junta General de Accionistas de la Sociedad estableció, para el Presidente y el Consejero Delegado de Inmobiliaria Colonial, 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 del mismo hasta que hayan transcurrido tres años desde la fecha de entrega, salvo las necesarias para hacer frente a los impuestos derivados del devengo de las mismas.

La entrega de las acciones que resulten incluirá un ajuste final de forma que el equivalente del valor monetario de la acción entregada no sea en ningún caso superior en un 150% a la cotización media de la acción de Colonial en el mes de noviembre de 2013.

El plan incluye las cláusulas habituales para adecuar el número de acciones a percibir por los beneficiarios en casos de dilución.

Durante el ejercicio 2017 y 2016, se ha registrado en el epígrafe “Gasto personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias 1.334 y 1.146 miles de euros (Nota 17), respectivamente, para cubrir dicho plan de incentivos.

Con fecha 26 de abril de 2017, 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 2016, el cual se ha situado en 380.116 acciones (Nota 12). Con fecha 26 de abril de 2017, las acciones han sido entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 175.814 acciones han sido entregadas a los miembros del Consejo de Administración y 138.140 a miembros de la alta dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.257 y 988 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 11 de abril de 2016, el Consejo de Administración determinó el número de acciones a entregar a los beneficiarios del Plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2015, el cual se situó en 365.116 acciones (Nota 12). Con fecha 29 de abril de 2016, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 175.814 acciones fueron entregadas a los miembros del Consejo de Administración y 138.140 a miembros de la alta dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.196 y 939 miles de euros, respectivamente.

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

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

20. Otra información

Personal

El número de personas empleadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2017 y 2016, distribuido por categorías y género, es el siguiente:

Categoría profesional	Nº empleados a 31 de diciembre				Nº Medido de empleados			
	2017		2016		2017		2016	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	5	3	5	3	5	3	5	3
Técnicos titulados y Mandos intermedios	11	8	9	7	12	6	9	7
Administrativos	14	32	15	31	14	33	15	31
Total	30	43	29	41	31	42	29	41

Asimismo, la Sociedad tiene empleada, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, 1 mujer con una discapacidad mayor o igual del 33%.

Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016 de la Sociedad, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

Descripción	Miles de Euros	
	Servicios prestados por PricewaterhouseCoopers, S.L. y por empresas vinculadas	Servicios prestados por Deloitte, S.L. y por empresas vinculadas
	2017	2016
Servicios de auditoría	223	310
Otros servicios de verificación	88	135
Total servicios de auditoría y relacionados	311	445
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Otros servicios	82	141
Total servicios profesionales	82	141

El auditor principal de la Sociedad para el ejercicio 2017 es PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., mientras que para el ejercicio 2016 el auditor principal de la Sociedad era Deloitte, S.L.

Los honorarios por otros servicios de verificación incluyen 88 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.

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 formalizó la emisión de un programa Euro Medium Term Note para emitir obligaciones hasta un máximo de 3.000.000 miles de euros ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses, el cual ha sido prorrogado durante el ejercicio 2017 (Nota 14).

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 2017, el porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 93% en España y 85% en Francia (a 31 de diciembre de 2016 92% y 77%, respectivamente).

- Riesgo de liquidez: Para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos 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 2017 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 8). Las cuentas anuales adjuntas están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas sociedades dependientes. La Sociedad elabora estados financieros consolidados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De acuerdo con los estados financieros consolidados preparados, el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 asciende a 3.591.828 miles de euros, el beneficio consolidado atribuible asciende a 682.523 miles de euros, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 10.507.519 y 283.287 miles de euros, respectivamente.

21. Período medio de pago a los proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30	31
Ratio de operaciones pagadas	30	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	29	22
	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	67.232	57.992
Total pagos pendientes	3.803	6.176

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.

22. Hechos Posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos relevantes ni otros aspectos adicionales dignos de mención adicionales a los siguientes:

Adquisición LE Offices Egeo, S.A.U. –

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 sido de 49.098 miles de euros. Adicionalmente, en el ejercicio 2018 se ha procedido a la cancelación anticipada del préstamo mantenido por Egeo con una entidad financiera por importe de 30.182 miles de euros, intereses incluidos.

Gala Placidia –

Con fecha 18 de enero de 2018, la Sociedad ha adquirido un inmueble sito en Barcelona por importe de 13.400 miles de euros.

Combinación de negocios entre Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. (sociedad adquirente) y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (sociedades adquiridas) –

Tal y como se indica en la Nota 8 de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha presentado una oferta pública voluntaria de adquisición de acciones sobre la totalidad del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., cuyo plazo de aceptación se extendía desde el día 29 de diciembre de 2017 hasta el día 29 de enero de 2018, ambos inclusive.

Con fecha 2 de febrero de 2018, la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha hecho público el resultado de la OPA, la cuál ha sido aceptada por 45.912.569 acciones representativas del 81,55% de las acciones a que se dirigía la OPA y al 58,07% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., y que ha supuesto un desembolso de 842.955 miles de euros.

Con este desembolso, el valor de la participación en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. asciende a 1.262.232 miles de euros, incluyendo el valor de la participación al 31 de diciembre de 2017, por importe de 419.277 miles de euros (Nota 8).

Con ello, considerando las acciones ya poseídas previamente por la Sociedad, ésta ha pasado a ostentar 68.674.633 acciones, representativas del 86,86% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y no podrá ejercitar los derechos de compra y venta forzosa.

Motivación de la combinación de negocios -

Tal y como se exponía en el Folleto explicativo de la OPA, con la adquisición de Axiare, el Grupo Colonial consolida su posicionamiento como plataforma europea del mercado de oficinas prime de París, Madrid y Barcelona. La cartera de activos de Axiare a 30 de septiembre de 2017, con un 74% de oficinas, de las cuales un 93% están ubicadas en Madrid, ofrece una complementariedad clara con la estrategia del Grupo Colonial que consiste en invertir en los mercados de oficinas de Madrid, Barcelona y París centrándose en edificios de calidad. La adquisición de Axiare permitirá a Colonial aumentar el valor de su cartera actual y alcanzar, de esta forma, una cartera de activos inmobiliarios valorada en aproximadamente 10.000 millones de euros, incrementando la exposición del Grupo en España. Asimismo, las sinergias con la adquisición de Axiare pueden suponer un ahorro en costes operativos. Por otra parte, permitiría una posible optimización de la estructura de financiación de Axiare como consecuencia de su integración al Grupo con calificación crediticia de BBB por Standard & Poor's y Baa2 por Moody's.

Información financiera de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. -

El patrimonio neto consolidado de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2017 asciende, según las cuentas anuales consolidadas formuladas el 14 de febrero de 2018, a 1.242.244 miles de euros.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se dispone de información financiera referida a la fecha de adquisición, por lo que no se ha podido calcular el efecto de la combinación de negocios y determinar, en consecuencia, el valor de los activos y pasivos adquiridos.

La información financiera disponible más reciente se refiere al estado de situación financiera consolidado de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2017, el cual es el siguiente:

ACTIVO	31 de diciembre 2017	PASIVO	31 de diciembre 2017
		PATRIMONIO NETO	1.242.244
Activos intangibles	1.783		
Inmovilizado material	663		
Inversiones inmobiliarias	1.722.655		
Activos financieros no corrientes	21.916	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	636.414
Activos por impuestos diferidos	7.528	Otros pasivos no corrientes	11.388
Otros activo no corrientes	470		
ACTIVO NO CORRIENTE	1.755.015	PASIVO NO CORRIENTE	647.802
Deudores comerciales y otros	11.335	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	37.711
Activos por impuestos	7.282	Acreedores comerciales	11.979
Efectivo y medios equivalentes	167.979	Pasivos por impuestos	1.875
ACTIVO CORRIENTE	186.596	PASIVO CORRIENTE	51.565
TOTAL ACTIVO	1.941.611	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.941.611

El resultado consolidado neto de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2017 ha ascendido a 218.238 miles de euros.

ANEXO I

INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS NO CORRIENTES

2017	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas, prima de emisión y dividendo a cuenta	Resultado	Ajustes por cambio de valor	Dividendo (Nota 18)				Coste (Nota 8)
PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:										
Torre Marenostrom, S.L. (*)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	5.334	9.322	1.525	(954)	514	55%	-	-	24.790
Colonial Tramat, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	4	(2)	-	-	100%	-	-	13
Colonial Invest, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	5	(2)	-	-	100%	-	-	13
Danieltown Spain, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	541	22.844	(340)	-	-	100%	-	-	30.038
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	63	21.707	10	-	-	100%	-	-	49.355
Hofinac Real Estate, S.L. (*)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	24.943	138.789	4.896	-	-	100%	-	-	202.000
Fincas y Representaciones, S.A.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	926	1.579	1.149	-	-	100%	-	-	46.681
Inmocol Torre Europa, S.A. (*)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	12.500	-	(61)	-	-	50%	-	-	10.080
Colonial Arturo Soria, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	12.026	425	-	-	100%	-	-	19.747
Almacenes Generales Internac., S.A.U.	Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid (España)	2.083	36.008	(3.414)	-	-	100%	-	-	100.124
Soller, S.A.U.	Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid (España)	2.524	8.093	428	-	-	100%	-	-	78.096
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	C/ Duque de Rivas 5, 28012 Madrid (España)	252	1.038	(405)	-	-	69,60%	-	-	3.634
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (**)(**)	42, rue Washington 75008 París (Francia)	93.058	587.202	272.390	-	28.603	58,56%	-	-	1.511.370
Segpim, S.A. (*)	42, rue Washington 75008 París (Francia)	39	167	624	-	-	-	100%	SFL	-
Locaparis, SAS (*)	42, rue Washington 75008 París (Francia)	153	15	583	-	-	-	100%	Segpim	-
MAUD SAS (*)	42, rue Washington 75008 París (Francia)	80	(1.510)	735	-	-	-	100%	SFL	-
SB2, SAS (*)	42, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(21)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SB3, SAS (*)	42, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(21)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI SB3 (*)	42, rue Washington 75008 París (Francia)	2	(7)	-	-	-	-	100%	SFL	-
SCI Washington (*)	42, rue Washington 75008 París (Francia)	94.872	-	9.319	-	-	-	66%	SFL	-
SAS Parholding	42, rue Washington 75008 París (Francia)	15.000	2.867	7.505	-	-	-	50%	SFL	-
SC Parchamps (*)	42, rue Washington 75008 París (Francia)	1.558	(4.350)	4.219	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SC Pargal (*)	42, rue Washington 75008 París (Francia)	9.120	16	4.111	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SC Parhaus (*)	42, rue Washington 75008 París (Francia)	1.500	-	4.167	-	-	-	100%	SAS Parholding	-

2017	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas, prima de emisión y dividendo a cuenta	Resultado	Ajustes por cambio de valor	Dividendo (Nota 18)				Coste (Nota 8)
PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:										
SCI 103 Grenelle (*)	42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	3.360	-	-	-	100%	SFL	-
SC Paul Cézanne (*)	42, rue Washington 75008 París (Francia)	56.934	101.249	7.062	-	-	-	100%	SFL	-
SAS Société Immobilière Victoria (*)	42, rue Washington 75008 París (Francia)	244	90.973	-	-	-	-	100%	SFL	-
Condorcet Holding SNC (**)	42, rue Washington 75008 París (Francia)	10	(1)	10.915	-	-	-	100%	SFL	-
Condorcet PropCo SNC(**)	42, rue Washington 75008 París (Francia)	20.500	-	7.703	-	-	-	100%	Condorcet Holding SNC	-

* Sociedad auditada por PricewaterhouseCoopers

** Sociedad auditada por Deloitte & Associés

INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS NO CORRIENTES

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

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1. Situación de la Sociedad

Entorno macroeconómico

Según los datos de actividad del cuarto trimestre de 2017, se prevé cierta continuidad en la aceleración del crecimiento de la economía mundial. Esta aceleración del crecimiento se está produciendo tanto en economías avanzadas como en las emergentes debido a una mejora de la confianza por parte de empresas y consumidores.

La Eurozona continúa mostrando un ritmo firme de crecimiento superando las expectativas iniciales, acompañado de una mejora de la confianza. Nuevamente el consumo privado actúa como motor de crecimiento de la economía, gracias a unas favorables condiciones financieras, las mejoras del mercado laboral y la recuperación de la economía global. En cuanto al ámbito político, ha concluido con éxito la primera fase de las negociaciones del brexit tras el preacuerdo entre la UE y el Reino Unido. Este paso al frente permitirá abrir la segunda fase de las negociaciones sobre el futuro tratado comercial.

La economía española continúa manteniendo una buena trayectoria creciendo a tasas superiores del 3%.

Situación del mercado de alquiler España

Barcelona

A lo largo del cuarto trimestre de 2017 se han contratado 73.000m² de oficinas, un aumento del 42% respecto al trimestre anterior, que fue de 51.514m². De este modo el año 2017 cerró con una contratación acumulada de 332.000m², cifra que supone un crecimiento respecto al ejercicio anterior y que confirma la tendencia positiva del mercado de alquiler de Barcelona. Destaca especialmente el 22@ con un aumento significativo del número de alquileres, que es la zona más demandada de la ciudad.

Por otro lado, destaca el elevado número de operaciones por encima de los 5.000m² durante este último trimestre del año, con compañías tecnológicas y farmacéuticas liderando la demanda. Este dinamismo ha permitido que la tasa de desocupación media en Barcelona continúe su tendencia a la baja, descendiendo el último año desde el 12,8% hasta el 7,7% actual. En el CBD (Central Business District) la disponibilidad se sitúa al 5,4%, niveles históricamente bajos.

Cabe destacar, que debido a la falta de espacios amplios y de calidad, especialmente en el centro de la ciudad, se ha experimentado un incremento de las operaciones de pre-alquiler, hecho inusual en el mercado español de oficinas. Así, la oferta inmediata de nuevo producto ha continuado en descenso en todos los submercados. En consecuencia, las rentas máximas en CBD durante el tercer trimestre continúan con su tendencia creciente iniciada en 2013, alcanzando los 23,30€/m²/mes.

Madrid

En Madrid el volumen de contratación durante el último trimestre de 2017 llegó a 213.000m², con un notable incremento respecto el trimestre anterior donde el volumen de contratación alcanzo los 94.116m². La cifra total alcanzada en este 2017 se sitúa por encima de los 560.000m², la cifra más alta de la última década.

El buen comportamiento de la demanda durante los últimos tres meses del año, especialmente proveniente del sector público, ha hecho descender la oferta disponible de forma sustancial en el centro de la ciudad. La demanda se decanta especialmente por edificios rehabilitados y de calidad, principalmente dentro de la M-30.

La firma de grandes operaciones por encima de los 10.000m², frente a la ausencia de estas durante los primeros 9 meses del año, ha permitido reducir la tasa de desocupación respecto al trimestre anterior, situándose en el 10,9%. Concretamente en CBD, se presenta una tasa de desocupación del 7,0%.

Respecto a la oferta, a lo largo del 2017 se han incorporado al mercado 238.000m² de los cuales 163.000m² corresponden a rehabilitaciones, al finalizarse las obras que se estaban acometiendo en 18 inmuebles. Actualmente se encuentran en construcción y rehabilitación 255.000m² cuyas obras terminarán durante 2018-19, cifra por debajo de la media de 300.000m² al año que se construían en el ciclo anterior.

Las rentas prime CBD durante el último trimestre de 2017 siguieron subiendo y alcanzan los 31,25€/m²/mes, un valor superior en un 2,5% al del anterior trimestre y un 10% superior al del año anterior, permitiendo así continuar con una tendencia creciente.

Fuentes: Informe mensual de “la Caixa”, Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE & Savills

Estructura organizativa y funcionamiento

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

La compañía tiene una capitalización de mercado de aproximadamente 3.800 millones de euros con un free float en entornos del 60% y gestiona un volumen de activos de más de 9.000 millones de euros.

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

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

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

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

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

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

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

La estrategia del Grupo 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

El total de ingresos por rentas alcanza los 70.725 miles de euros y el resultado de explotación los 67.218 miles de euros.

El resultado financiero neto alcanza un importe negativo de 32.022 miles de euros, importe que ha venido determinado principalmente por las deudas netas con terceros, cuyo importe ha ascendido a -41.958 miles euros.

El resultado después de impuestos y procedente de operaciones continuadas se sitúa en unos beneficios de 32.497 miles de euros.

Negocio de Alquiler

La superficie en explotación sobre rasante a diciembre de 2017 asciende a 351.965m², con un porcentaje de ocupación del 98,2% (99,0% en Barcelona y 97,5% en Madrid).

Durante el ejercicio 2017 se han revisado/renovado contratos que representan una superficie total de 102.137m² sobre rasante (el 29% de la superficie sobre rasante en explotación a diciembre de 2017).

3. Liquidez y recursos de capital

Véase Nota 20 de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2017.

El periodo medio de pago (PMP) de las Sociedad a sus proveedores para el ejercicio 2017 se ha situado en 30 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 21).

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, el cual ha aprobado en el ejercicio 2017 el acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI, se mantiene en una posición destacada de referencia en el sector inmobiliario europeo, debido a la elevada calidad y valor de sus activos y a la estrategia de concentrar su actividad en el alquiler de oficinas, fundamentalmente, en las zonas denominadas *prime* o “Central Business District” (*CBD*). La exitosa ejecución de la estrategia de inversión y crecimiento, llevada a cabo por Colonial en los ejercicios 2015, 2016 y 2017, así como a través del exitoso resultado de la Opa sobre Axiare a principios del 2018, ha reforzado el buen posicionamiento 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 2017, Colonial ha asignado recursos y actividades concretas al objeto de implementar dichas tendencias a través de la adquisición de una plataforma de coworking y el desarrollo de la digitalización y nuevas tecnologías en el desarrollo de servicios y nuevos modelos de negocio en el sector inmobiliario.

Riesgos Operacionales:

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

- Riesgos financieros: 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 2017, la nueva emisión

de bonos por importe de 800 millones de euros, la mejora de la calificación crediticia pasando a ser BBB con perspectiva estable y la formalización de un nuevo préstamo, han supuesto una mejora de la estructura financiera 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 2017 dos ampliaciones de capital aceleradas (ABO), una nueva emisión de bonos y la formalización de un nuevo préstamo.
- Riesgos propios de la gestión del patrimonio: La gestión sostenible del patrimonio requiere importantes niveles de inversión que 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 de 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 2017 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos relevantes ni otros aspectos adicionales dignos de mención adicionales a los siguientes:

Adquisición LE Offices Egeo, S.A.U. –

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 sido de 49.098 miles de euros. Adicionalmente, se ha procedido a la cancelación anticipada del préstamo mantenido por Egeo con una entidad financiera por importe de 30.182 miles de euros, intereses incluidos.

Gala Placidia –

Con fecha 18 de enero de 2018, la Sociedad ha adquirido un inmueble sito en Barcelona por importe de 13.400 miles de euros.

Combinación de negocios entre Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. (sociedad adquirente) y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (sociedades adquiridas) –

Tal y como se indica en la Nota 8 de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha presentado una oferta pública voluntaria de adquisición de acciones sobre la totalidad del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., cuyo plazo de aceptación se extendía desde el día 29 de diciembre de 2017 hasta el día 29 de enero de 2018, ambos inclusive.

Con fecha 2 de febrero de 2018, la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha hecho público el resultado de la OPA, la cuál ha sido aceptada por 45.912.569 acciones representativas del 81,55% de las acciones a que se dirigía la OPA y al 58,07% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., y que ha supuesto un desembolso de 842.955 miles de euros.

Con este desembolso, el valor de la participación en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. asciende a 1.262.232 miles de euros, incluyendo el valor de la participación al 31 de diciembre de 2017, por importe de 419.277 miles de euros (Nota 8).

Con ello, considerando las acciones ya poseídas previamente por la Sociedad, ésta ha pasado a ostentar 68.674.633 acciones, representativas del 86,86% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y no podrá ejercitar los derechos de compra y venta forzosa.

Motivación de la combinación de negocios -

Tal y como se exponía en el Folleto explicativo de la OPA, con la adquisición de Axiare, el Grupo Colonial consolida su posicionamiento como plataforma europea del mercado de oficinas prime de París, Madrid y Barcelona. La cartera de activos de Axiare a 30 de septiembre de 2017, con un 74% de oficinas, de las cuales un 93% están ubicadas en Madrid, ofrece una complementariedad clara con la estrategia del Grupo Colonial que consiste en invertir en los mercados de oficinas de Madrid, Barcelona y París centrándose en edificios de calidad. La adquisición de Axiare permitirá a Colonial aumentar el valor de su cartera actual y alcanzar, de esta forma, una cartera de activos inmobiliarios valorada en aproximadamente 10.000 millones de euros, incrementando la exposición del Grupo en España. Asimismo, las sinergias con la adquisición de Axiare pueden suponer un ahorro en costes operativos. Por otra parte, permitiría una posible optimización de la estructura de financiación de Axiare como consecuencia de su integración al Grupo con calificación crediticia de BBB por Standard & Poor's y Baa2 por Moody's.

Información financiera de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. -

El patrimonio neto consolidado de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2017 asciende, según las cuentas anuales consolidadas formuladas el 14 de febrero de 2018, a 1.242.244 miles de euros.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se dispone de información financiera referida a la fecha de adquisición, por lo que no se ha podido calcular el efecto de la combinación de negocios y determinar, en consecuencia, el valor de los activos y pasivos adquiridos.

La información financiera disponible más reciente se refiere al estado de situación financiera consolidado de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2017, el cual es el siguiente:

ACTIVO	31 de diciembre 2017	PASIVO	31 de diciembre 2017
		PATRIMONIO NETO	1.242.244
Activos intangibles	1.783		
Inmovilizado material	663		
Inversiones inmobiliarias	1.722.655		
Activos financieros no corrientes	21.916	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	636.414
Activos por impuestos diferidos	7.528	Otros pasivos no corrientes	11.388
Otros activo no corrientes	470		
ACTIVO NO CORRIENTE	1.755.015	PASIVO NO CORRIENTE	647.802
		Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	37.711
Deudores comerciales y otros	11.335	Acreeedores comerciales	11.979
Activos por impuestos	7.282	Pasivos por impuestos	1.875
Efectivo y medios equivalentes	167.979		
ACTIVO CORRIENTE	186.596	PASIVO CORRIENTE	51.565
TOTAL ACTIVO	1.941.611	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.941.611

El resultado consolidado neto de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2017 ha ascendido a 218.238 miles de euros.

6. Evolución previsible

Pese a los focos de incertidumbre, los indicadores de actividad global continúan presentando datos al alza. La previsión de crecimiento por parte de los analistas aumenta hasta el 3,6% en el 2017, en comparación al 3,2% del 2016. En referencia a los niveles de precios, según previsiones de CaixaBank Research, no se han mostrado tendencias inflacionistas preocupantes. Por otro lado, persisten los focos de incertidumbre a nivel geopolítico y comercial que podrían perjudicar el escenario de referencia.

En la Eurozona, según los principales analistas, se prevé un crecimiento del 2,4% del PIB, en contraste con el 1,7% que mostraban las previsiones a principios de año. Los indicadores de actividad indican que el “momentum” de crecimiento de la Zona Euro se mantendrá.

En la economía española, se han seguido mostrando en los últimos meses una dirección positiva de ciertos aspectos que han sido impulsores del crecimiento económico español en los últimos años, que son concretamente: 1) una evolución favorable de la actividad económica causando un impacto positivo en el mercado laboral; 2) ganancias en competitividad; 3) los bajos tipos de interés y 4) las buenas perspectivas de los créditos bancarios. Por otro lado, el mercado laboral mantiene una tendencia positiva, con 1.500.000 afiliados más en la seguridad social en los últimos tres años.

En el mercado de Barcelona, cabe destacar que debido a la escasez de oferta de espacios amplios y de calidad, especialmente en el centro ciudad, las predicciones apuntan a que muchos proyectos se van a entregar ya pre-alquilados parcial o totalmente. En consecuencia, las previsiones a largo plazo de los niveles de renta, siguen siendo alcistas, situando a Barcelona como una de las ciudades con mayor crecimiento de rentas esperado en Europa, con un porcentaje superior al 3% anual entre 2017 y 2022. Por su parte, Madrid se posiciona como una de las ciudades con mayor previsión de crecimiento de renta en Europa durante los próximos años hasta el 2021.

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 2017, la Sociedad dispone de 4.509.440 acciones en autocartera con un valor nominal de 11.274 miles de euros y que representa un 1,04% sobre el capital social de la Sociedad.

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

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

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

	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NAV (EPRA Net Asset Value)	<i>(Millones de euros)</i>	
“PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE”	3.592	2.302
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión	13	11
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo	n.a.	n.a.
(i.c) Revalorización de otras inversiones	(58)	51
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	n.a.	n.a.
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	n.a.	n.a.
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	(1)	2
(v.a) Impuestos diferidos	198	221
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	n.a.	n.a.
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	n.a.	n.a.
EPRA NAV	3.744	2.587

▪ **EPRA NNAV (EPRA “triple neto”)**

	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NNAV (EPRA “triple neto”)	<i>(Millones de euros)</i>	
EPRA NAV	3.744	2.587
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	1	(2)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(117)	(79)
(iii) Impuestos diferidos	(200)	(222)
EPRA NNAV	3.428	2.284

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

Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV <i>excluding Transfer costs</i>	31/12/2017	31/12/2016
	<i>(Millones de euros)</i>	
Barcelona	836	761
Madrid	1.497	1.273
Paris	6.064	5.736
Cartera de explotación	8.398	7.771
Proyectos	519	144
Otros	16	14
Valor participación Axiare	349	141
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	9.282	8.069
España	3.053	2.333
Francia	6.229	5.736

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

Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV <i>including Transfer costs</i>	31/12/2017	31/12/2016
	<i>(Millones de euros)</i>	
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	9.282	8.069
Más: costes de transacción	459	409
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	9.741	8.478
España	3.121	2.387
Francia	6.619	6.092

▪ **Like-for-like Rentas**

	Barcelona	Madrid	París	TOTAL
<i>Like-for-like Rentas</i>	<i>(Millones de euros)</i>			
Ingresos por Rentas 2015	27	35	169	231
<i>Like for like</i>	3	1	11	15
Proyectos y altas	0	(1)	15	14
Inversiones y desinversiones	0	7	1	8
Otros e indemnizaciones	(0)	0	3	3
Ingresos por Rentas 2016	30	43	198	271
<i>Like for like</i>	3	1	6	10
Proyectos y altas	0	0	(5)	(5)
Inversiones y desinversiones	2	8	(3)	7
Otros e indemnizaciones	0	0	0	0
Ingresos por Rentas 2017	35	52	196	283

▪ **Like-for-like Valoración**

	31/12/2017	31/12/2016
<i>Like-for-like Valoración</i>	<i>(Millones de euros)</i>	
Valoración a 1 de enero	8.069	6.913
<i>Like for like</i> España	265	151
<i>Like for like</i> Francia	679	494
Adquisiciones	625	524
Desinversiones	(356)	(13)
Valoración a 31 de diciembre	9.282	8.069

▪ **Loan to Value Grupo o LtV Grupo**

	31/12/2017	31/12/2016
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	<i>(Millones de euros)</i>	
Endeudamiento financiero bruto	4.170	3.633
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(1.104)	(105)
(A) Endeudamiento financiero neto	3.066	3.528
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	9.741	8.478
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad Dominante valoradas a EPRA NAV	39	41
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad Dominante	9.780	8.519
Loan to Value Grupo (A)/(B)	31,3%	41,4%

▪ **LtV Holding o LtV Colonial**

	31/12/2017	31/12/2016
LtV Holding o LtV Colonial	<i>(Millones de euros)</i>	
Sociedad Holding		
Endeudamiento financiero bruto	2.488	1.647
Menos: "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad Dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%	(1.085)	(80)
(A) Endeudamiento financiero neto	1.403	1.567
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	5.562	4.439
Loan to Value Holding (A)/(B)	25,2%	35,3%

11. Informe anual de Gobierno Corporativo

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2017 se incluye en el presente Informe de Gestión en su correspondiente sección separada.